

סליסרון

דוח תקופתי

לתקופה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר 2024



תוכן עניינים

תיאור עסקי התאגיד	פרק א'
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	פרק ב'
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024	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'

סליסרון

פרק תיאור עסקי התאגיד



חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.....	1
8	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 נכסים מניבים מהותיים (המוחזקים על ידי החברה במישרין	11
34	או בעקיפין באמצעות חברות בנות).....	
38	נכסים מניבים מהותיים מאוד.....	12
	גילוי אודות נכסים משועבדים להבטחת פירעון אגרות חוב בהתאם	13
50	לעמדה משפטית מספר 103-29.....	
71	גילוי אודות "מעריך שווי מהותי מאוד".....	14

חלק רביעי: תיאור עסקי החברה בתחום פעילות היזום למגורים וההתחדשות העירונית

73	מידע כללי על התחום.....	15
----	-------------------------	----

חלק חמישי: תיאור עסקי החברה – שונות

104	שיווק.....	16
105	תחרות.....	17
107	נכסים לא מוחשיים.....	18
108	הון אנושי.....	19
111	הון חוזר.....	20
113	מימון.....	21

121	מיסוי.....	.22
121	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....	.23
123	מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה.....	.24
124	הסכמים מהותיים.....	.25
124	הסכמי שיתוף פעולה.....	.26
124	הליכים משפטיים.....	.27
124	יעדים ואסטרטגיה עסקית.....	.28
125	צפי להתפתחות בשנה הקרובה.....	.29
126	דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה.....	.30

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

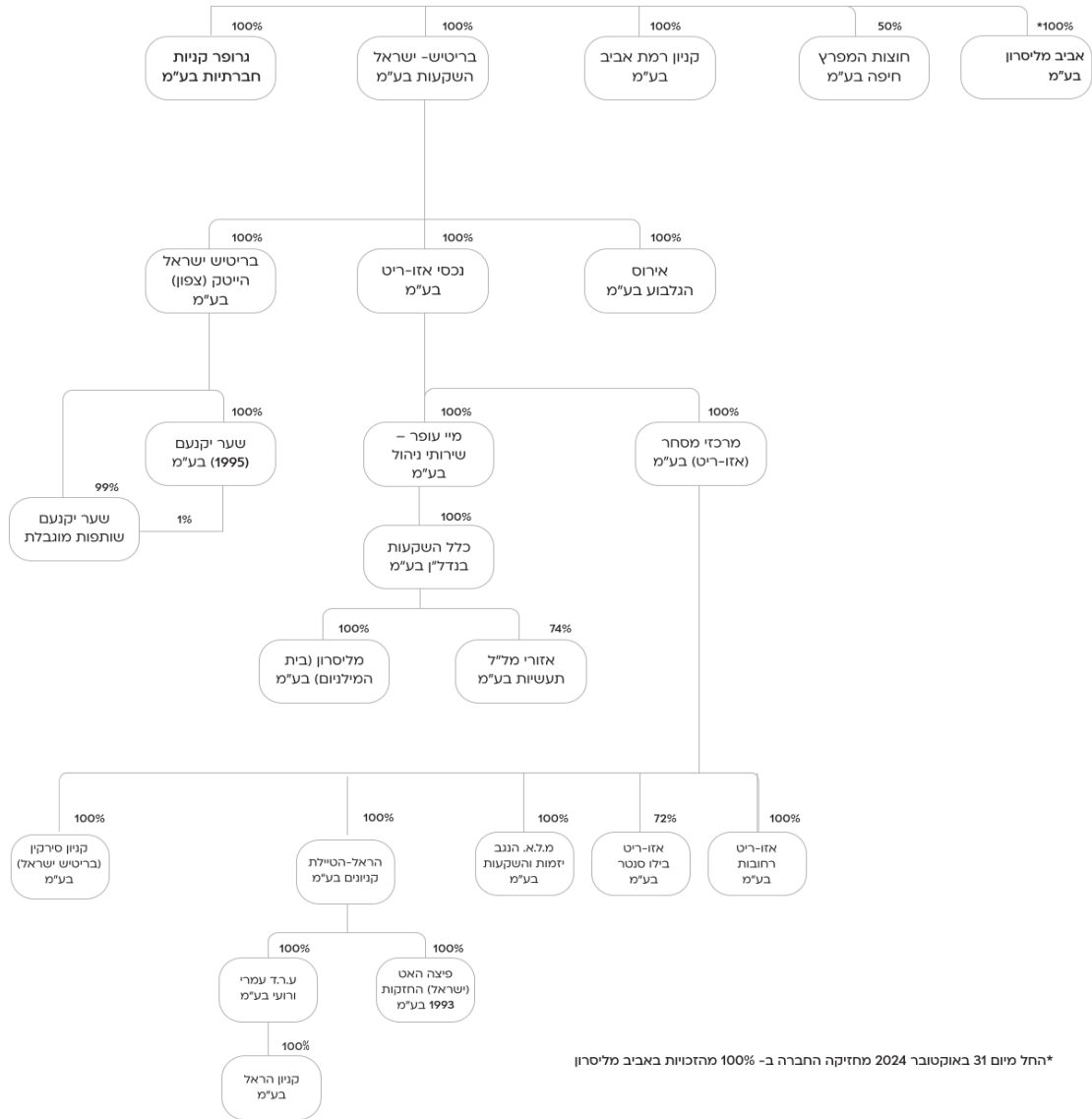
מליסרון בע"מ, יחד עם התאגידים המוחזקים על ידה במישרין ו/או בעקיפין, כמפורט, בין היתר, בתרשים מבנה ההחזקות בסעיף 1.4 להלן, מתכבדת להגיש בזאת את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "מועד הדוח"), הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה, בשנת 2024 ועד סמוך למועד פרסומו (להלן בהתאמה: "תקופת הדוח" 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 מוגבלת 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-49.35% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. הגב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) מחזיקה 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 פרק 9 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד", פרק ד' לדוח תקופתי זה (להלן: "פרק הפרטים הנוספים").
 - 1.3 כחלק מהמשך יישום התכנית האסטרטגית של החברה להרחבת פעילויותיה בתחום הנדל"ן לתחומים חדשים, לפיזור סיכונים ולגיוון מקורות ההכנסה של החברה, ביום 12 בספטמבר 2024, נחתם הסכם בין החברה לבין קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ (להלן: "קבוצת אביב"), חברה פרטית בשליטת ה"ה דפנה הרלב ודורון אביב לבין אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (ובשמה החדש: "אביב מליסרון בע"מ") (להלן: "אביב מליסרון"), המוחזקת החל מחודש יולי 2022 על ידי החברה ועל ידי קבוצת אביב בחלקים שווים, לרכישת 50% נוספים מהון המניות של אביב מליסרון מידי קבוצת אביב, כך שלאחר רכישת המניות ונכון למועד פרסום דוח זה, מחזיקה החברה במלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) של אביב מליסרון ("ההסכם"). לפרטים אודות עיקרי ההסכם וכן לדיווח אודות השלמת העסקה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 12 בספטמבר 2024 ו-31 באוקטובר 2024¹ בחודש נובמבר 2024, מונה מר צחי דידי כמנכ"ל אביב מליסרון, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2025.
 - 1.4 לפרטים אודות תחום פעילות ייזום למגורים והתחדשות עירונית בישראל, ראו סעיף 15 להלן.
- תרשים מבנה החזקות של החברה למועד פרסום הדוח²:

¹ אסמכתא מספר 2024-01-612967, אשר הפרטים הכלולים בו מופיעים על דרך הפניה.
² התרשים אינו כולל חברות אשר למועד פרסום הדוח אינן מהותיות ו/או שהחלו בהליכי פירוק.

מליסרון בע"מ



*החל מיום 31 באוקטובר 2024 מחזיקה החברה ב- 100% מהזכויות באביב מליסרון

* ביום 26 לדצמבר 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 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 2024³ וכן דיווח מיידי בדבר ביטולן של המניות הרדומות שפרסמה החברה בסמוך למועד פרסום דוח זה.

בנוסף, ביום 30.6.2024 אישר דירקטוריון החברה, בין היתר, מיזוגים סטטוטוריים שאינם מהותיים מטעמים של יעול ניהולי ותפעולי, לפיהם תמוזגנה קניין רמת אביב בע"מ וגרופר קניות חברתיות בע"מ, חברות בנות בבעלות מלאה של החברה, עם ולתוך החברה, בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים אשר טרם הושלמו במלואם למועד פרסום הדוח. המיזוגים הינם חלק ממהלך שינוי מבנה פנימי הנוגע לחברות בנות שכולם מצויות בבעלות מלאה של החברה, וזאת במטרה לאחד את ניהול ותפעול עסקיהן של החברות המתמזגות, על מנת לייעל את ניהולן תוך חיסכון בעלויות ניהול ותפעול.⁴

2. הצנת תחומי פעילות החברה

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובתחום הייזום למגורים והתחדשות עירונית בישראל.

2.1. תחום "נדל"ן מניב" – במסגרת תחום פעילות הנדל"ן המניב עוסקת החברה ברכישה, השכרה, ניהול, השבחה, הקמה

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

2.1.1. מרכזי מסחר וקניונים - בבעלות החברה 22 קניונים ונכסים מסחריים בפריסה כלל ארצית⁵, מרביתם

בערים הגדולות ובאזורי ביקוש, בשטח כולל של כ-547 אלפי מ"ר⁶, המושכרים לכ-2,400 שוכרים ושיעור התפוסה המשוקלל בהם נכון ליום 31 בדצמבר 2024, 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 בגינים נגבים מהשוכרים דמי ניהול ואחזקה. לפרטים נוספים והרחבה, ראו החלק השלישי לפרק זה להלן.

2.1.2. מתחמי משרדים לתעשייה עתירת ידע ("פארקי הייטק") ובנייני משרדים - בבעלות החברה שבעה

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-420 אלפי מ"ר, והם מושכרים לכ-370 שוכרים. שיעור התפוסה המשוקלל בנכסים אלו נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הוא כ-93%. בנוסף, בבעלות החברה שני מקבצי דיור הממוקמים באשדוד⁷ המושכרים במלואם, וכן כ-8,000 מקומות חנייה במתחמים השונים. פעילות החברה ביחס למתחמי המשרדים ולבנייני המשרדים, כוללת גם הענקת שירותי ניהול ואחזקה בגינים נגבים מהשוכרים דמי ניהול ואחזקה. לפרטים נוספים והרחבה, ראו החלק השלישי לפרק זה להלן.

³ 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.

⁴ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1.7.2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-066933), אשר הפרטים הכלולים בו מופיעים על דרך ההפניה, וכן ביאור 11.ג. לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים כפרק ג' לדוח תקופתי זה (להלן: "הדוחות הכספיים").

⁵ כולל 18 קניונים ומרכזים מסחריים וכן ארבעה נכסים מסחריים המושכרים לשוכר יחיד.

⁶ 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-596 אלף מ"ר.

⁷ שטח כולל של כ-20 אלפי מ"ר הכוללים 388 יחידות דיור המושכרות לחברת עמידר כדיור ציבורי על פי ההסכם עם עמידר.

2.2. **תחום "ייזום למגורים והתחדשות עירונית"** – תחום זה כולל את פעילות הייזום, ההקמה והשיווק של פרויקטי נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית בישראל בעיקר באמצעות החברה הבת אביב מליסרון. לפרטים נוספים והרחבה, ראו החלק הרביעי 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 2024:

3.1. ביום 1.1.2023, הודיעה עופר השקעות לחברה על מכירת 2,102,704 מניות רגילות של החברה בעסקה מחוץ לבורסה ביום 29.12.2022. 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, אשר הינו אחיה של גב' ליאורה עופר (יו"ר דירקטוריון מליסרון ובעלת השליטה בעופר השקעות) אשר החזיק באותו מועד 15% מעופר השקעות. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8.1.2023.⁸

3.2. ביום 21.1.2023, 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 18.1.2023. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21.1.2023.⁹

3.3. ביום 10.7.2024, בהתאם להודעה שנמסרה לחברה, הושבו לעופר השקעות, בעלת השליטה בחברה, 379,998 מניות מתוך 1,900,000 מניות אשר הועברו לצורך תיחום חשיפה במסגרת עסקה פיננסית מיום 20.1.2021 בין עופר השקעות לבין בנק השקעות זר, JPMORGAN (להלן: "**הגוף הפיננסי**"), ואשר בהתאם לתנאי העסקה הפיננסית תוחזרנה לעופר השקעות לשיעורין במועדים הקבועים בהסכם במועדי סגירה (החל מהרבעון השני של שנת 2024 ועד לרבעון השלישי של שנת 2025), והכל בכפוף לתנאי העסקה הפיננסית האמורה (לרבות אפשרות של סגירה מוקדמת של העסקה (כולה או חלקה) או ביצוע התאמות בעסקה הפיננסית ו/או באופן סיומה בנסיבות מסוימות). לפרטים נוספים ראו בדיווח מיידי של החברה מיום 20.1.2021.¹⁰ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11.7.2024¹¹ (להלן: "**העסקה הפיננסית**").

3.4. ביום 10.10.2024, בהתאם להודעה שנמסרה לחברה, הושבו לעופר השקעות, בעלת השליטה בחברה, 379,998 מניות נוספות (פעמימה שנייה) מתוך 1,900,000 מניות (כך שעד אותו מועד הושבו בסך הכל 759,996 מניות) אשר הועברו לצורך תיחום חשיפה במסגרת העסקה הפיננסית. לפרטים אודות השבת המניות (פעמימה שנייה), ראו בדיווח מיידי של החברה מיום 10.10.2024.¹²

3.5. ביום 28.1.2025, בהתאם להודעה שנמסרה לחברה, הושבו לעופר השקעות, בעלת השליטה בחברה, 379,998 מניות נוספות (פעמימה שלישית) מתוך 1,900,000 מניות (כך שעד אותו מועד הושבו בסך הכל 1,139,994 מניות) אשר

⁸ אסמכתא מס': 2023-01-000190, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

⁹ אסמכתא מס': 2023-01-008332, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁰ אסמכתא מס': 2021-01-008728, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹¹ אסמכתא מס': 2024-01-071424, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹² אסמכתא מס': 2024-01-609867, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

הועברו לצורך תיחום חשיפה במסגרת העסקה הפיננסית. לפרטים אודות השבת המניות (פעילה שלישית), ראו בדיווח מיידי של החברה מיום 28.1.2025.¹³

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 2023 ו-2024 ועד למועד פרסום הדוח, החברה חילקה דיבידנד כדלקמן:

- 4.1.1 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 מיידי של החברה מיום 13 במרץ 2023, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.¹⁴
- 4.1.2 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 מיידי של החברה מיום 22 במאי 2023, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.¹⁵
- 4.1.3 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
- 4.1.4 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 מיום 11 במרץ 2024.¹⁷
- 4.1.5 ביום 21 במאי 2024, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 80 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2024. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 במאי 2024.¹⁸
- 4.1.6 ביום 14 באוגוסט 2024, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2024. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 באוגוסט 2024.¹⁹

¹³ אסמכתא מס': 2025-01-007338, 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.

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

¹⁷ אסמכתא מס': 2024-01-020869, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁸ אסמכתא מס': 2024-01-052659, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁹ אסמכתא מס': 2024-01-082635, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

4.1.7 ביום 21 בנובמבר 2024, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 בנובמבר 2024.²⁰

4.1.8 ביום 9 במרץ 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח בהתבסס על דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. 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 2024, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה הינה כ-9,478 מיליוני 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"ח²¹ 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.²² 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" לענין סעיף זה משמעו, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, כולל זכויות שאינן מקנות שליטה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, עומד ההון העצמי של החברה על סך של כ-12.3 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.

²⁰ אסמכתא מס': 2024-01-617889, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

²¹ יצוין כי בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות י'-יא', יד'-יז', יט'-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').

²² לפרטים אודות אמות המידה הפיננסיות בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורף כפרק ב' לדוח תקופתי זה (להלן: "דוח הדירקטוריון").

חלק שני: מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

לנתונים כספיים מאוחדים של החברה לשנים 2022-2024, ראו דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, המצורפים כפרק ג' לדוח תקופתי זה.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן יובאו הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית בה פועלת החברה, אשר למיטב הבנת הנהלת החברה יש להם, או עשויה להיות להם, השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה.²³ 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 מונבלת.

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 וביעור 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 ישראל²⁴ להוריד את רמת הריבית במשק ב-0.25%, כך שתעמוד על 4.5%, לראשונה מאז פרוץ משבר הקורונה ולראשונה מאז תחילת

²³ 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.

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

מגמת העלאות הריבית שהחלה בחודש אפריל 2022. ביום 26 בפברואר 2024, החליט בנק ישראל²⁵ להשאיר את רמת הריבית על 4.5%, תוך התייחסות לצורך בהמשך מגמת ייצוב המשק ולכך שאי-הוודאות סביב מלחמת "חרבות ברזל" עודנה נמשכת. ביום 25 בנובמבר 2024 החליט בנק ישראל להותיר את הריבית ללא שינוי, ברמה של 4.5% על רקע המשך הלחימה והצורך בהמשך מגמת ייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית.²⁶ ביום 6 בינואר 2025 החליט בנק ישראל להותיר את הריבית ללא שינוי, ברמה של 4.5% על רקע המשך הלחימה והצורך בהמשך מגמת ייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית.²⁷ יצוין כי בהתאם לתחזית בנק ישראל, הריבית צפויה לעמוד על 4.5% עד לרבעון השלישי של 2025.

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 המצורף כפרק ב' לדוח תקופתי זה (להלן: "דוח הדירקטוריון") וכן סעיף 30 להלן.

6.2 מצב המשק בישראל²⁸

התוצר המקומי הגולמי במחירים קבועים עלה בשנת 2024 ב-1% בחישוב שנתי לאחר עלייה של 2% בשנת 2023, ועלייה של 6.5% בשנת 2022, אולם התוצר המקומי הגולמי לנפש ירד ב-0.3% בשנת 2024 בהמשך לירידה של 0.1% בשנת 2023. זאת, לצד נתונים מנוכי עונתיות על התפתחות התוצר לפי רבעונים, מראים שברבעון הרביעי ישנה עלייה של 2.5% בתוצר המקומי הגולמי, בהמשך לעלייה של 5.3% ברבעון השלישי, אך עדיין נמוך ברמת התוצר המקומי הגולמי בתקופה שלפני המלחמה. מניתוח התפתחות התוצר בשימושים במקורות השונים, עולה כי ההוצאה לצריכה פרטית עלתה ב-3.9% בשנת 2024 בחישוב שנתי, לאחר ירידה של 1.2% בשנת 2023. הצריכה הפרטית לנפש עלתה ב-2.6% בשנת 2024. ההוצאה למוצרים בני קיימא למחצה (הלבשה, הנעלה וכד') לנפש עלתה בחדות בשנת 2024, בשיעור של 12.2%. ההוצאה לצריכה פרטית שוטפת (מזון, דיור, דלק, שירותים וכד') לנפש עלתה ב-0.7% בשנת 2024. על פי נתוני הלמ"ס, שיעור האינפלציה בשנת 2024 הסתכם ב-3.2%, שיעור נמוך במעט משיעור האינפלציה השנתי לשנת 2023, אשר עמד על 3.3%. להשפעה האפשרית של שינויים במצב המשק בישראל על החברה, ראו סעיף 30.

שוק ההון בישראל²⁹

6.2.1 בסיכום שנת 2024 עלה מדד ת"א-35 בכ-28.4% לאחר עלייה של כ-3.8% בשנת 2023.

²⁵ מתוך החלטת הועדה המוניתרית של בנק ישראל, ראו: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/26-02-2024>.

²⁶ מתוך החלטת הועדה המוניתרית של בנק ישראל, ראו: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/25-11-24>.

²⁷ מתוך החלטת הועדה המוניתרית של בנק ישראל, ראו: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25>.

²⁸ מתוך הודעה לתקשורת של הלמ"ס, ראו: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2025/054/08_25_054b.pdf.

²⁹ מתוך סקירה לשנת 2024 שפרסמה הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, ראו:

https://content.tase.co.il/media/vpsdcwww/2024_annualreview_heb_accessible.pdf?guid=a3654170-101c-4cc3-b288-9803dc30721d

6.2.2. המסחר בשנת 2024, בשוקי ההון בעולם וגם בתל אביב התנהל על רקע התמתנות האינפלציה, אשר אפשרה הורדות ריבית על ידי הבנקים המרכזיים בארץ ובעולם. החל מחודש יולי 2024, החלה ישראל לנקוט גישה אקטיבית להתמודדות עם לחימה וליזום פעולות צבאיות מול לבנון, איראן ותימן. הגישה האקטיבית של ישראל והפעולות היזומות במסגרת הלחימה בזירות השונות, חיזקו את אמון האזרחים ואת תחושת הביטחון והחל ממועד זה ניתן להבחין בשינוי חיובי בשוק המקומי. מתחילת שנת 2024 ועד חודש יולי, המסחר בתל אביב התאפיין בתשואות חסר אל מול המדדים המרכזיים בשוק האמריקאי ובתשואות דומות למדדים המרכזיים בבורסות האירופאיות. מתחילת חודש אוגוסט 2024, נראה שהשוק העריך שהאירועים השונים שבוצעו החזירו את תחושת השליטה של ישראל במלחמה הרב-זירתית. מחודש אוגוסט ועד סוף שנת 2024 הייתה עלייה משמעותית במדדים. מדד ת"א-125 עלה בשנת 2024 בשיעור של 29%.

6.2.3. נתוני מאקרו שהשפיעו על מגמת המסחר בתל-אביב היו:
נתונים מאקרו כלכליים חיוביים – שיעור הצמיחה במשק לשנת 2024, הינו 1% ביחס לשנת 2023, שבה שיעור הצמיחה עמד על כ-2%, כמו כן, פרסם בנק ישראל³⁰ תחזית צמיחה מעודכנת של המשק לשנים 2025 ו-2026 העומדת על כ-4% בשנת 2025 ו-4.5% בשנת 2026.

- (א) **שיעור האבטלה:** שיעור האבטלה בארץ נמוך ויציב, כאשר בחודש דצמבר 2024 עמד על כ-2.6% לעומת 3.1% בחודש דצמבר 2023. 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 2024, וזאת לאור השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על שוק העבודה, אך ירד בחודש דצמבר 2024 ל-3.9% לרבות ירידה במספר הנעדרים זמנית ממקום עבודתם.³¹
- (ב) **תקציב הממשלה:** בתום שנת 2023 הגירעון עמד על כ-4.1% לאור הירידה בהכנסות הממשלה לצד עלייה בתוצאותיה, בעקבות המלחמה, המשיך לעלות שיעור הגירעון במהלך שנת 2024 לכ-8.5% בספטמבר 2024. אומדן הגירעון התקציבי בשנת 2024 התמתן לכ-7.7% תוצר, בין היתר בשל הקדמת רכישות כלי רכב, וביצוע מעט נמוך של הוצאות. יעד הגרעון לשנת 2025 בהצעת התקציב הנוכחית עומד על 4.4% תוצר, בשנת 2026 הגירעון צפוי לעמוד על 3.2% תוצר.³² בשנת 2024 הסתכם המאזן השוטף של המגזר הממשלתי בגרעון של 136 מיליארד ש"ח, לעומת גרעון של 80.5 מיליארד ש"ח בשנת 2023.³³ העלייה החדה בגרעון נובעת בעיקר מגידול בהוצאות הממשלה בעקבות עלויות מלחמת "חרבות ברזל", לרבות תגמולי מילואים, תשלומים לבתי

³⁰ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מיום 6 בינואר 2025, בקישור: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25>.

³¹ הנתונים מתבססים, בין היתר, על סקרי כוח אדם לחודשים אוקטובר 2024 ו-דצמבר 2024 שפורסמו על ידי הלמ"ס, ראו בקישורים: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/370/20_24_370b.pdf.

³² <https://betanew.cbs.gov.il/he/mediarelease/Pages/2025/%D7%A0%D7%AA%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%9D-%D7%9E%D7%A1%D7%A7%D7%A8-%D7%9B%D7%95%D7%97-%D7%90%D7%93%D7%9D-%D7%9C%D7%97%D7%95%D7%93%D7%A9-%D7%93%D7%A6%D7%9E%D7%91%D7%A8-2024.aspx>. בהתאמה.

³² ראה ה"ש 30.

³³ ראה אומדן ראשוני לביצוע תקציב, משרד האוצר:

https://www.gov.il/BlobFolder/news/press_13012025/he/PressReleases_files_press_13012025-file1.pdf

מלון בגין מפונים, תמיכות וכו' וכן ירידה בהכנסותיה ממסים בשל מלחמה זו. במונחי תוצר הסתכם הנרעון בחשבון השוטף ב-2024 ב-6.9% מהתמ"ג, לעומת גרעון של 4.3% בשנת 2023 ועודף של 0.2% בשנת 2022.

(ג) **יחס חוב-תוצר:** יחס חוב-תוצר במשק לשנת 2024 עמד על 69% ותחת התסריט המלחמתי הנוכחי, צפוי כי יחס חוב-תוצר במשק לשנת 2025 צפוי לעמוד על כ-69% תוצר. יחס חוב-תוצר של 69% אינו חריג ביחס למדינות מפותחות בנות השוואה.

דירוג האשראי של ישראל – במהלך שנת 2024, המשך הלחימה במלחמת "חרבות ברזל" והשלכותיה הכלכליות, הביאו להורדת דירוג האשראי בישראל לראשונה בתולדותיה. חברת הדירוג Moody's הייתה החברה הראשונה להודיע על הפחתת הדירוג וביום 9 בפברואר 2024 הורידה את דירוג האשראי של ישראל מ-A1 "תחזית יציבה" ל-A2 "תחזית שלילית" וביום 27 בספטמבר הודיעה על הורדה נוספת של הדירוג, בשתי דרגות מ-A2 ל-Baa1 והותירה את תחזית הדירוג "שלילית". חברת הדירוג S&P הורידה ביום 19 באפריל 2024 את דירוג האשראי של ישראל מדירוג AA- לדירוג A+ והותירה את תחזית הדירוג "שלילית". ביום 1 באוקטובר 2024 הודיעה על הורדה נוספת של דירוג האשראי של ישראל מ-A+ ל-A- והותירה את התחזית "שלילית". חברת הדירוג Fitch הורידה ביום 13 באוגוסט 2024 את דירוג האשראי של ישראל מ-A+ ל-A- והותירה גם היא את תחזית הדירוג "שלילית".³⁴ נכון למועד הדוח, בהתאם למגמה הניאו-פוליטית והביטחונית של ישראל שחלה במהלך הרבעון האחרון של שנת 2024, פרמיית הסיכון של ישראל מצויה במגמת ירידה משמעותית, אך רמת הפרמיה עדיין גבוהה ביחס לערב המלחמה.³⁵

מגמות האינפלציה וריבית 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. בשוקי העולם שיעור האינפלציה התמתן משמעותית בעקבות השפעת העלאת הריבית במהלך שנת 2023 והתמתנות עליית מחירי המזון והאנרגיה, נכון לדצמבר 2024 עומד על קצב שנתי של 2.9% בארה"ב, כ-2.2% בגוש האירו וכ-2.5% בבריטניה, לעומת כ-3.4%, כ-2.9% וכ-4% בשנת 2023 בהתאמה. הבנק המרכזי באירופה (ECB) הוריד את הריבית לראשונה ביוני ולאחר מכן בספטמבר ובדצמבר, בשיעור מצטבר של 1.35% והריבית כעת עומדת על כ-3.15%. הבנק המרכזי בבריטניה (BOE) הוריד את הריבית לראשונה ביולי ב-0.25% ולאחר מכן בנובמבר ב-0.25% והיא כעת עומדת על כ-4.75%. הבנק המרכזי בארה"ב (FED) הוריד לראשונה את הריבית בספטמבר ב-0.5% ולאחר מכן בנובמבר ובדצמבר הפחית את הריבית בכל פעם ב-0.25% והיא עומדת כעת על 4.5%. לאור חשש מלחצים אינפלציוניים לאור החוסן שמפגינה כלכלת ארה"ב, ה-FED הוריד את תחזיתו בנוגע להפחתות הריבית בשנת 2025 מ-4 הפחתות ל-2, בשיעור מצטבר של כ-0.5%. בישראל, האינפלציה השנתית ירדה לכ-3.3% בסוף שנת 2023, וזה הרף העליון שהציב בנק ישראל, לעומת 5.3% בשנת 2022. לאור זאת, בנק ישראל הוריד את הריבית בתחילת ינואר 2024, לראשונה מאז אפריל 2020, ברבע אחוז, לשיעור של 4.5%. שיעור האינפלציה המשיך לרדת ובפברואר 2024 עמד על

³⁴ ראה ה"ש 29.

³⁵ מתוך דוח היציבות למחצית השנייה לשנת 2024 של בנק ישראל ראו:

<https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/financial-stability/%D7%93%D7%95%D7%97-%D7%94%D7%99%D7%A4%D7%99%D7%91%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%A4%D7%99%D7%A0%D7%A0%D7%A1%D7%99%D7%AA-%D7%9C%D7%9E%D7%97%D7%A6%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%A9%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%A9%D7%9C-2024>

2.5%. בעקבות המשך הלחימה התורמת לעלייה בהוצאות הביטחון ולגל התייקרויות בעיקר בתחום המזון, החלה האינפלציה לעלות בהדרגה והגיעה לכ-2.9% במחצית הראשונה של שנת 2024. באוקטובר, עלתה האינפלציה לכ-3.5% ובנובמבר התמתנה לכ-3.4%. ממועד הורדת הריבית ועד כה, בנק ישראל הותיר את הריבית על כנה, בשיעור של כ-4.5% בכל החלטות הריבית³⁶. מדדי איגרות החוב הממשלתיות עלו השנה בשיעור ממוצע של 2.7% ומדדי איגרות החוב הקונצרניות עלו בשיעור ממוצע של 6.7% וכפועל יוצא הצטמצם הפער בין תשואות איגרות החוב הקונצרניות לתשואות איגרות החוב הממשלתיות, בשנת 2024 גויסו בשוק איגרות החוב כ-96.7 מיליארד שקל בהנפקות של אג"ח חברות לציבור ולמוסדיים, בהמשך לגיוס בסך כ-88 מיליארד שקל בשנה הקודמת³⁷. סך הגיוס הממשלתי בארץ הגיע לכ-186 מיליארד ש"ח ברוטו, גבוה מעל פי שניים מהסכום שגויס בשנת 2023.

ענף הנדל"ן למגורים - בשניים עשר החודשים האחרונים מחירי הדירות עלו בשיעור של 7.8%, נתון המספק רוח גבית למניות ענף הנדל"ן, מנגד סביבת הריבית הגבוהה הנמשכת זמן רב יותר מהצפוי, הלחצים האינפלציוניים והחשש מהאטה כלכלית העיבו על חברות הסקטור. עסקאות הנדל"ן בישראל: בחודשים ספטמבר-נובמבר 2024 נמכרו כ-21,560 דירות. ירידה של 18.8% בהשוואה לתקופה הקודמת (יוני-אוגוסט 2024).

6.3. 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.

6.4. השפעות המלחמה

ביום 7 באוקטובר 2023 החלה מתקפה של ארגון הטרור חמאס על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמה במספר חזיתות. לפרטים אודות השפעות המלחמה על פעילות החברה, ראו עמוד 7 לדוח הדירקטוריון.

6.5. להשפעות ולגורמי סיכון נוספים, ראו סעיף 30 להלן.

³⁶ ראה ה"ש 29.

³⁷ מתוך סקירת שנת 2024 של הבורסה לניירות ערך: https://www.tase.co.il/he/content/news-lobby/20241231_b.

7. טבלת פרמטרים כלכליים

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

מדינת ישראל			פרמטרים מקרו כלכליים
2022	2023	2024	
1,764	1,878	2,006	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח) ³⁸
183	191	201	תוצר לנפש (באלפי ש"ח) ³⁹
6.5%	2%	1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי ⁴⁰
4.3%	(0.1%)	(0.3%)	שיעור צמיחה בתוצר לנפש ⁴¹
5.3%	3.3%	3.2%	שיעור אינפלציה ⁴²
-AA Stable	-AA Negative	A/Negative	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג בינלאומי) ⁴³
3.519	3.627	3.647	שער החליפין של השקל לעומת הדולר ליום האחרון של השנה

³⁸ מתוך אתר הלמ"ס, הנתונים במחירים שוטפים, ראו: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2024/054/08_24_054t7.pdf

³⁹ ראו ה"ש 38.

⁴⁰ ראו ה"ש 28.

⁴¹ ראו ה"ש 28.

⁴² מתוך אתר הלמ"ס, ראו: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2025/016/10_25_016t1.pdf

⁴³ דירוג Moody's מתוך אתר מעלות, ראו: <https://www.maalot.co.il/Publications/SVR20241113184201.pdf>

חלק שלישי: תיאור עסקי החברה בתחום פעילות נדל"ן מניב

8. מידע כללי על תחום פעילות "נדל"ן מניב"

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

8.1 מידע כללי – תחום הפעילות

8.1.1 **מרכזי מסחר וקניונים** – החברה עוסקת ברכישה, השכרה, 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, משרדי רשויות, מוסדות לימוד, 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 הגובה 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 השכירות הקבועים.

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, ביטוח, וכן לפעולות שיווק, פרסום, בידור וכיו"ב, שעורך כל אחד ממרכזי הקניות, לצד מהלכי שיווק וקידום מכירות רשתיים. לפרטים אודות פרויקטים להקמת מרכזי מסחר ו/או לתוספת שטחי מסחר המצויים נכון למועד זה בבנייה או בהליכי הוצאת אישורים לקראת בנייה, ראו סעיפים **Error! Reference source not found.** 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 17 להלן וכן פרק "מגמות בענף המסחר הקמעונאי" לדוח הדירקטוריון. לפירוט גרמי הסיכון להם חשופה החברה ואשר עשויה להיות להם השפעה על פעילותה של החברה, ראו סעיף 30 להלן.

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

לחברה ארבעה פארקי הייטק, מגדל משרדים במתחם שרונה בתל אביב ובניין משרדים ברעננה. לפרטים אודות פרויקטים למשרדים המצויים נכון למועד זה בבנייה ו/או בהליכי הוצאת אישורים לקראת בנייה, ראו סעיפים **Error! Reference source not found.** ו-29 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 פיננסיים (חברות ביטוח, לדוגמה). לפירוט על מגמות בענף המשרדים, ראו עמוד 15 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 ההייטק פוטנציאל צמיחה עתידי בחטיבות הקרקע עליהן הם יושבים.

בנוסף ל"פארקי ההייטק" 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, מוסדות לימוד 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 30 להלן.

8.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים נוספים אודות מגמות בשוק מרכזי המסחר והקניונים ושוק המשרדים, ואשר להערכת החברה עשויות להשפיע על התחרות בתחומים אלו, לרבות לעניין שיעורי התפוסה וגובה דמי השכירות, ראו סעיף 17 להלן, וכן מגמות בענפי מרכזי מסחר וקניונים ומשרדים בעמודים 14-15 לדוח הדירקטוריון.

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

לפרטים בנושא זה, ראו סעיף 24 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 14-15 לדוח הדירקטוריון.

8.5. גורמי הצלחה בתחום הפעילות

8.5.1. **מרכזי מסחר וקניונים** - להערכת החברה, גורמי הצלחה בשוק מרכזי המסחר והקניונים, בקשר עם חברות בעלות היקף פעילות דומה לזו של החברה הינם: (1) ידע וניסיון בניהול, תפעול ושיווק שטחי מסחר; (2) יצירה ושמירה של תמהיל שוכרים מגוון שייתן מענה מקיף ככל שניתן לקהל הלקוחות; (3) מיקום הנכסים, פיזורם הגיאוגרפי, קרבתם לריכוזי אוכלוסייה ודרכי הגישה אליהם ברכב פרטי ובתחבורה ציבורית; (4) חדשנות ויצירת ערך מוסף לשוכרים ולמבקרים בקניונים כמענה להתמודדות עם התחרות הקיימת לרבות מול הרכישות במסחר המקוון; (5) 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 הגבייה; (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, מוסדות רפואיים) 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 או הקמת מבנים נוספים; (8) היכולת לאתר עסקאות כדאיות ולזהות הזדמנויות עסקיות בשוק, תוך יכולת תגובה מהירה; (9) התייעלות תפעולית וניצול יתרונות לגדל.

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 דיני התחרות; 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 17 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 8 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 או רכישת נכסים. החלטות בנושא רכישת ו/או מכירת נכסים נקבעות אד-הוק על ידי דירקטוריון החברה והנהלתה בהתחשב בתנאי השוק ושיעורי התשואה המקובלים במשק באותה העת.

8.10. **השלכות מס**

לפרטים בדבר מיסוי החברה, ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים.

9. מידע על תוצאות החברה

9.1 תמצית התוצאות

במהלך שנת 2024 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
31.12.2022	31.12.2023 ⁴⁴	31.12.2024	
1,686	1,827	2,037	סך הכנסות הפעילות מדמי שכירות וניהול ⁴⁵
1,315	646	1,147	רווחים משערוכים
2,473	1,854	2,524	רווח מהשכרת נכסים
1,276	1,366	1,482	NOI מנכסים זהים
1,224	1,309	1,424	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)
1,275	1,382	1,568	סה"כ NOI
1,224	1,326	1,510	סה"כ NOI (חלק החברה)

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

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 2024, ראו את דוח הדירקטוריון.

⁴⁴ נתוני 2023 כוללים את השפעת ההנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל בסך 31 מיליון ש"ח.
⁴⁵ העלייה בהכנסות הפעילות בשנת 2024, לעומת שנת 2023, נובעת בעיקר כתוצאה מגידול בדמי השכירות הריאליים, עליית המדד, תרומת נכסים שנקנו ונבנו והשפעת ההנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל בשנת 2023.

FFO לשנה שהסתיימה ביום

במיליוני ש"ח

31.12.2022 31.12.2023 31.12.2024

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
1,442	1,052	1,579	רווח נקי לתקופה
(1,224)	(624)	(1,086)	רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
8	11	27	פחת והפחתות
35	(19)	(16)	רווח או הפסד משינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
(61)	(5)	(31)	התאמות לגביי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
11	16	16	בנטרול הפסד מפעילות משנית*
8	74	31	הוצאות חד פעמיות
301	241	325	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
520	746	845	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע
(34)	(37)	(39)	בניכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
486	709	806	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך מיוחס לבעלי המניות
5	8	9	בתוספת זקיפת הטבה בנין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
423	288	345	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
914	1,005	1,160	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה (AFFO)

* בשנת 2024 כולל נטרול תוצאות אביב מליסרון (כולל הפחתת עודפי עלות), בשנים 2023 ו-2022 נטרול תוצאות פעילות גרופר אשר הופסקה בשנת 2023.

ה-FFO לפי גישת הנהלה (AFFO) לשנת 2024 הסתכם ב-1,160 מיליון ש"ח (קצב שנתי של 1.2 מיליארד ש"ח, בהתבסס על הרבעון הרביעי של שנת 2024) לעומת 1,005 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2023 (בנטרול הנחות שניתנו בהתאם למתווה חרבות ברזל בתקופה המקבילה). גידול של כ-15% שנובע בעיקר מ: גידול ב-NOI חלק הבעלים בסך 153 מיליון ש"ח (בקיזוז הנחות חרבות ברזל בתקופה הקודמת), קיטון בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק בסך 2 מיליון ש"ח, וקיטון בהוצאות ריבית ריאלי נטו בסך 12 מיליון ש"ח, בקיזוז גידול בהוצאות מיסים שוטפים בסך 28 מיליון ש"ח ושינוי בפעילות אחרת בסך 16 מיליון ש"ח.

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 נדל"ן יזמי אשר פירוט ביחס אליו ניתן לראות בסעיף 15 לדוח זה להלן.

10.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב עליים⁴⁶ לפי שימושים (באלפי מ"ר):

31.12.2023			31.12.2024			
אחוז מסך שטח הנכסים	חלק החברה	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים	חלק החברה	במאוחד	
62%	521	534	57%	533	547	מרכזי מסחר וקניונים
38%	301	331	43%	383	421	משרדים ⁴⁷
100%	822	865	100%	916	968	סה"כ

יצוין עוד, כי בנכסי החברה קיימים כ-28,000 מקומות חניה המשמשים את קהל לקוחותיה.

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

31.12.2023			31.12.2024			
אחוז מסך כל שווי הנכסים	חלק החברה	במאוחד	אחוז מסך כל שווי הנכסים	חלק החברה	במאוחד	
66%	16,070	16,432	67%	17,276	17,669	מרכזי מסחר וקניונים
20%	4,494	4,975	27%	6,609	7,171	משרדים ⁴⁸
14%	737	737	6%	824	824	קרקעות ⁴⁹

⁴⁶ לא כולל שטחי חניות מרתפים ומקבצי דיור.

⁴⁷ כולל שטחי משרדים הנמצאים בתוך מתחמי המרכזים המסחריים.

⁴⁸ ראו ה"ט 47 לעיל.

⁴⁹ קרקעות בשטח של כ-141 דונם.

31.12.2023			31.12.2024			
אחוז מסך כל שווי הנכסים	חלק החברה	במאוחד	אחוז מסך כל שווי הנכסים	חלק החברה	במאוחד	
	463	464		339	340	זכויות ⁵⁰
	2,192	2,268		509	509	נדל"ן בהקמה/באכלוס
100%	23,956	24,876	100%	25,557	26,513	סה"כ

שווי הוגן נדל"ן להשקעה מניב המפורט לעיל, כולל כ-833 ו-752 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 ו-31 בדצמבר 2023, בהתאמה, בגין נכס בבעלות חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

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

31.12.2022			31.12.2023 ⁵¹			31.12.2024			
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%	965	986	76%	1,030	1,052	75%	1,146	1,172	מרכזי מסחר וקניונים
23%	259	289	24%	296	330	25%	364	396	משרדים ⁵²
100%	1,224	1,275	100%	1,326	1,382	100%	1,510	1,568	סה"כ

NOI נדל"ן מניב המפורט לעיל, כולל כ-37 מיליוני ש"ח, 33 מיליוני ש"ח ו-32 מיליוני ש"ח לשנים 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה, בגין נכס בבעלות חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

חלק הבעלים ב-NOI בשנת 2024 הסתכם ב-1,510 מיליוני ש"ח, גידול של כ-184 מיליון ש"ח ביחס לשנת 2023, הנובע בעיקר מהנבה לראשונה של מגדל A בלנדמארק תל אביב בסך של 65 מיליון ש"ח (חלק החברה), חתימה על חוזים חדשים תוך עלייה

⁵⁰ מתייחס לשווי זכויות בלתי מנוצלות בסך של כ-377 אלפי מ"ר, ללא הפרדה בין שווי זכויות הצמודות למתחם מסחרי או משרדים, לתום שנת 2024.

⁵¹ נתוני 2023 כוללים את השפעת הנחות שניתנו בהתאם למתווה "חרבות ברזל" בסך 31 מיליון ש"ח.

⁵² ראו ה"ש 47 לעיל.

בדמי השכירות, עלית המדד והמשך אכלוס שטחים קיימים. בנוסף, בשנת 2023 ניתנו הנחות בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל בסך של 31 מיליון ש"ח.

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

31.12.2022				31.12.2023				31.12.2024				
אחוז מרווחי שערך חלק החברה	אחוז מרווחי השערך במאחד	חלק החברה	במאחד	אחוז מרווחי שערך חלק החברה	אחוז מרווחי שערך במאחד	חלק החברה	במאחד	אחוז מרווחי שערך חלק החברה	אחוז מרווחי שערך במאחד	חלק החברה	במאחד	
61%	61%	815	838	89%	95%	592	614	83%	83%	931	957	מרכזי מסחר וקניונים
39%	39%	464	477	11%	5%	70	32	17%	17%	192	190	משרדים ⁵³
100%	100%	1,279	1,315	100%	100%	662	646	100%	100%	1,123	1,147	סה"כ

ליום 31 בדצמבר, 2024, 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 2024 עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 1,147 מיליון ש"ח.

רווחי שערך נדל"ן להשקעה המפורט לעיל כוללים כ-61 מיליוני ש"ח, 22 מיליוני ש"ח ו-91 מיליוני ש"ח לשנים 2023, 2024 ו-2022, בהתאמה, בגין נכס בבעלות חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

⁵³ ראו ה"ש 47 לעיל.

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

משרדים ⁵⁴		מרכזי מסחר וקניונים		דמי שכירות חודשיים ממוצעים ותוספות פדיון למ"ר ⁵⁵
לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	
69	78	160	168	

10.6 פילוח שיעור תפוסה משוקלל, לפי שימושים:

משרדים ⁵⁶		מרכזי מסחר וקניונים		שיעור תפוסה משוקלל
ליום		ליום		
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	
98%	⁵⁷ 93%	99%	99%	

10.7 פילוח מספר נכסים מניבים לפי שימושים:

מצרפי		משרדים ⁵⁸		מרכזי מסחר וקניונים	
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
28	29	6	7	22	22

⁵⁴ ראו ה"ש 47 לעיל.

⁵⁵ בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה ובשנת 2023 בנטרול הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

⁵⁶ ראו ה"ש 47 לעיל.

⁵⁷ שיעור התפוסה בפארקי הייטק והמשרדים הושפע מהכללת מגדל Landmark A תל-אביב (לאחר תאריך המאזן נחתמו שני הסכמים נוספים על שטח של 4,200 מ"ר) כמו כן, הנתון אינו כולל את בניין F בנוף הגליל אשר בנייתו הסתיימה לאחרונה, ושיעור התפוסה בו עומד על 21%.

⁵⁸ כולל מקבצי דיור מוגן הממוקמים באשדוד.

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

משרדים ⁵⁹		מרכזי מסחר וקניונים		שיעורי תשואה בפועל
לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	
6.48%	⁶⁰ 6.08%	6.66%	6.69%	

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, תזרים 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 נטרלו מה-NOI הנחות שניתנו בהתאם למתווה "חרבות ברזל".

10.9 התאמות הנדרשות ברמת החברה

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

במיליוני ש"ח ליום			
31.12.2023	31.12.2024		
24,876	26,513	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה (כמובא בסעיף 10.2 לעיל)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(752)	(833)	בנטרול הצגה של נכסים בבעלות חברות משותפות אשר בדוח הכספי מוצגים על בסיס אקוויטי	התאמות
-	7	שווי נדלן להשקעה של חברה שאוחדה לראשונה	
24,124	25,687	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי

⁵⁹ ראו ה"ש 47 לעיל.

⁶⁰ שיעור התשואה בפועל במשרדים הושפע כלפי מטה בשל תפוסה שאינה מלאה במגדל Landmark A ובפארק עופר פ"ת.

במיליוני ש"ח ליום

31.12.2023	31.12.2024		
646	1,147	סך רווחי שערור (כמובא בסעיף 10.4 לעיל)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(22)	(61)	בנטרול הצגה של (רווחי) שערור בגין נכסים בבעלות חברות משותפות אשר בדוח הכספי מוצגים בשורת רווחי אקוויטי חברות כלולות	התאמות
624	1,086	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
23,897	129	339	רבעון 1
25,126	155	342	רבעון 2
20,279	169	330	רבעון 3
47,735	185	316	רבעון 4
137,367	640	1,097	שנת 2026
158,708	600	859	שנת 2027
92,905	302	632	שנת 2028
472,981	572	1,331	שנת 2029 ואילך
978,998	2,752	5,246	סה"כ

- מובהר כי ההכנסות הצפויות אינן כוללות צפי הכנסות בשל מימוש אופציות לחידוש חוזים קיימים אשר יגיעו לכדי סיום. ההכנסות הצפויות המפורטות לעיל, כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינן קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2024, 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 מדויקים 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, מכיוון שלהערכת החברה היא תגיע להסכמות על חידוש עיקר החוזים הקיימים בהגיעם לסיום 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", או השפעות הסביבה האינפלציונית, או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שיתקשו לשאת בתשלומי השכירות (לרבות, אך לא רק, כניסתם להליכי חדלות פירעון וכיו"ב), וזאת מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 30 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-48%⁶¹ מהכנסות החברה מפעילות מרכזי מסחר וקניונים בשנת 2024, מקורן בענף זה.

בהתאם לאמור, חשופה החברה לשינויים שיחולו, אם וככל שיחולו, בהעדפות צרכנים, כמו קניית בחו"ל, הרגלי הקניה באינטרנט ולתחרות בענף.

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 (צמודים למדד), 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 ההייטק, הואיל ומרבית מהכנסות החברה בשנת 2024 משימוש זה מקורן משוכרים הפועלים בענף זה, אולם

⁶¹ לרבות הכנסות מדמי ניהול.

להערכת החברה יש בעובדה כי השוכרים השייכים לענף זה פועלים בתחומים שונים ומגוונים כדי למתן השפעה זו.

שנת 2024 התאפיינה בהאטה בשוק ההייטק, שהחלה עם הצגת הרפורמה המשפטית בתחילת שנת 2023 והמשיכה כתוצאה מהמלחמה, דבר שהביא להתמתנות בביקוש לשטחים להתארכות משאים ומתנים ולקיצור תקופות החוזים המבוקשות. עם זאת, בתקופה האחרונה ניכרת התעוררות בשוק, במיוחד באזורי הביקוש בתל אביב.

בחלק מהאזורים הגיאוגרפיים קיימת הצפה של שטחי משרדים חדשים, כאשר הדבר גורם לתחרות ערה ולירידה במחירים ובשיעורי האכלוס, בן השאר באזורים בהם פועלת החברה, כדוגמה פתח תקווה. לצד החשיפות שצוינו לעיל, במהלך שנת 2024, בענף המשרדים, חתמה החברה על חוזים חדשים וחידושי חוזים בשטח של כ-62 אלף מ"ר (לא כולל חוזים חדשים בנכסים בהקמה ונכסים בשלבי אכלוס. לפרטים, ראו סעיף 10.12 להלן) עם גידול ריאלי של כ-1% בדמי השכירות לעומת אשתקד. לפרטים אודות מגמות בענף המסחר הקמעונאי וכן למגמות בענף המשרדים ראו עמ' 15-14 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, סיכונים והשפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש או שאינם בשליטת החברה, לרבות התממשות איזה מבין גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 30 להלן.

פרמטרים			שימוש
פרמטרים (חלק החברה)			
שנה שהסתיימה ביום)			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
2 ^(*)	2 ^(*)	1	מספר נכסים בהקמה בתום השנה
80	80	23	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)
217	208	56	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
1,404	1,753	293	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
167	238	53	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן מאוחד) (במיליוני ש"ח)
662	454	238	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (במיליוני ש"ח)
54%	50%	-	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
107	105	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (מיליוני ש"ח)
2	3	2	מספר נכסים בהקמה בתום השנה
10	27	36	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)
4	30	37	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
48	139	151	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)
44	76	89	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן מאוחד) (במיליוני ש"ח)
70	277	523	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)
81%	29%	⁶² 17%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)
-	5	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (במיליוני ש"ח)

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

- במתחם עופר נוף הגליל החלה בנייתם של כ-21,000 מ"ר שטחי מסחר נוספים, אשר יכפילו את סך שטחי המסחר במתחם, ישיבחו באופן מהותי את תמהיל השוכרים וצפויים לתרום 33 מיליון ש"ח בשנה ל-NOI (חלק החברה 90.9%).
- החברה ממשיכה את בניית המרכז המסחרי עופר יבנה שיכלול 17,000 מ"ר מסחר (אשר שוקו כמעט במלואם) ו-7,300 מ"ר משרדים אשר צפויים לתרום 32 מיליון ש"ח בשנה ל-NOI (חלק החברה 70%). השלמת הבנייה צפויה בשנת 2027.
- בפרויקט LANDMARK בתל-אביב הסתיימה בחודש אפריל 2024 הקמת מגדל A, ובכך הסתיים שלב הייזום של חלק זה בפרויקט, כאשר למועד פרסום הדוח 95% מהשטחים בו שוקו. במקביל, ממשיכה החברה בבניית מגדל B הכולל 42.5 אלף מ"ר משרדים, 3,800 מ"ר מסחר ו-116 יחידות דיור השלמת הבנייה צפויה

⁶² בפרויקטים עופר יבנה ובמתחם נוף הגליל, הגיעה החברה להסכמות מסחריות ביחס למרבית השטחים בשני המתחמים.

בתום שנת 2026. לפרטים נוספים, ראו פרק "מגמות בענף המשרדים בשנת 2024" בעמוד 15 לדוח הדירקטוריון.

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

שנה שהסתיימה ביום			פרמטרים	
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024		
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)	
3	2	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו
125	⁶³ 521	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
⁶⁵ 39	⁶⁴ 17	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	⁶⁶ 20	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	

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

הערות:

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

⁶³ עלות נכס קניון הראל כוללת הלוואה שנגרעה מספרי החברה במסגרת הסדר גישור בסך 157 מיליון ש"ח.

⁶⁴ כולל שטח קניון הראל (כ-11.6 אלף מ"ר) ושטח קרקע ברחוב לינקולן בת"א (כ-4.5 אלף מ"ר).

⁶⁵ שטח הקרקעות.

⁶⁶ יצוין כי עד להשלמת הגדלת זכויות הבנייה במתחם לינקולן, המתחם במצבו הנוכחי מניב NOI בסך כ-3 מיליון ש"ח בשנה.

לפרטים אודות נכסים שנמכרו (קניין "עופר לב אשדוד") ונכסים שנרכשו (מקרקעין בטירת הכרמל, מקרקעין ביבנה, מקרקעין בצומת כנות) בשנת 2022, ראו סעיפים 10.3.1 עד 10.3.4_בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2022.⁶⁷ לפרטים אודות נכסים שנרכשו בשנת 2023 (קרקע בלינקולן תל-אביב וקניין הראל במבשרת ציון), ראו סעיפים 10.3.1 ו-10.3.2 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2023.⁶⁸

הערכות החברה ותכניתיה בקשר עם עסקאות רכישת נכסים בתקופה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. הערכות החברה ותכניתיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ואו שאינם בשליטת החברה.

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, הנכסים המניבים המהותיים של החברה, שאינם מהותיים מאוד, הינם כדלקמן: LANDMARK TLV מגדל A, קניין עופר בילו סנטר, עופר גרנד קניון חיפה, קניון עופר רחובות, עופר הקניון הגדול פתח תקווה ועופר גרנד קניון באר שבע.

לפרטים אודות LANDMARK TLV מגדל A, 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 13 להלן.

67 כפי שפורסם ביום 13.3.2023 (אסמכתא מספר: 2023-01-026118), המובא בזאת על דרך ההפניה.
68 כפי שפורסם ביום 11.3.2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-024099), המובא בזאת על דרך ההפניה.

LANDMARK TLV מגדל A			שם הנכס ומאפייניו
	ש"ח		מטבע הפעילות
	משרדים		שימוש עיקרי
	1,733		עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (מיליוני ש"ח)
	50%		חלק החברה
	104		שטח (אלפי מ"ר)
2022	2023	2024	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)
-	2,931	3,395	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
-	2,931	3,395	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
.ר.7	.ר.7	126	הכנסות מדמי שכירות בשנה (במיליוני ש"ח) ⁶⁹
.ר.7	.ר.7	130	NOI בפועל בשנה (במיליוני ש"ח)
.ר.7	.ר.7	⁷⁰ 5.68%	שיעור התשואה בפועל
.ר.7	.ר.7	6.27%	שיעור התשואה המותאם
.ר.7	.ר.7	261	רווחי (הפסדי) שערור (במיליוני ש"ח)
.ר.7	.ר.7	⁷¹ 92%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
.ר.7	.ר.7	162	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (ש"ח) ⁷²
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)			

פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'

היוון תזרים מזומנים

6.81%

זיהוי מעריך השווי

מודל הערכה

הנחות נוספות בבסיס ההערכה CAP RATE – (שיעור היוון משוקלל)⁷³

⁶⁹ כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

⁷⁰ התשואה בפועל מחושבת לפי NOI ברבעון הרביעי המוכפל ב-4.

⁷¹ נכון למועד פרסום הדוח שיעור התפוסה עומד על 95%.

⁷² חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה.

⁷³ 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.

Outlet עופר בילו סנטר			שם הנכס ומאפייניו
ש"ח			מטבע הפעילות
מסחר			שימוש עיקרי
45			שטח (אלפי מ"ר)
2022	2023	2024	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 72%)
1,100	1,188	1,290	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,005	1,188	1,290	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
65	67	77	הכנסות מדמי שכירות בשנה (במיליוני ש"ח) ⁷⁴
70	73	85	NOI בפועל בשנה (במיליוני ש"ח)
6.33%	6.32%	6.57%	שיעור התשואה בפועל ⁷⁵
6.86%	6.94%	6.93%	שיעור התשואה המותאם
52%	47%	42%	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) ⁷⁶
80	77	85	רווחי שערור (במיליוני ש"ח)
99%	99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
124	130	148	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר ⁷⁷ (ש"ח)
7.47%	7.82%	8.32%	עומס פדיון מצטבר לתקופה (באחוזים) ^(*)
9.28%	9.80%	10.34%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)

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

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

פרידמן קפלנר שימקיביץ דוד ושות'

זיהוי מעריך השווי

היוון תזרים מזומנים

מודל הערכה

7.06%

7.00%

6.97%

הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור היוון משוקלל⁷⁸)

⁷⁴ כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

⁷⁵ בחישוב שיעור התשואה לשנת 2023 התווספו ל-NOI הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

⁷⁶ במהלך שנת 2022 נטלה חברת הנכס הלוואות מנוף מוסדי שחלקן שימשו לפירעון הלוואות קיימות. לפרטים נוספים, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים.

⁷⁷ בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה, בשנת 2023 בתוספת הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

⁷⁸ שיעור היוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חזי שכירות חתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

קניון עופר רחובות			שם הנכס ומאפייניו
ש"ח			מטבע הפעילות
מסחר ומשרדים			שימוש עיקרי
44			שטח (אלפי מ"ר)
2022	2023	2024	חלק החברה בנכס 100%
1,428	1,494	1,494	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח) ⁷⁹
1,428	1,494	1,494	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
87	89	96	הכנסות מדמי שכירות בשנה (במיליוני ש"ח) ⁸⁰
94	96	106	NOI בפועל בשנה (במיליוני ש"ח)
*6.84%	*7.08%	7.37%	שיעור התשואה בפועל (באחוזים) ⁸¹ *
*7.13%	*7.14%	7.27%	שיעור התשואה המותאם (באחוזים)
73	53	(7)	רווחי (הפסדי) שערור (במיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
171	183	191	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר – מסחר (ש"ח) ⁸²
65	67	63	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר – משרדים (ש"ח) ⁸³
9.54%	9.87%	9.41%	עומס פדיון מצטבר לתקופה (באחוזים)**
13.17%	13.75%	13.06%	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(ב)ט (לפי העניין)

פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'

זיהוי מעריך השווי

היוון הכנסות

מודל הערכה

⁷⁹ במהלך תקופת הדיווח החלה החברה לבצע שינוי תמהיל בקניון, כך שהשווי הוגן לעיל מוצג בהתאם ל-NOI מייצג לשנת 2027 בניכוי מקדם דחייה.

⁸⁰ כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

⁸¹ בחישוב שיעור התשואה לשנת 2023 התווספו ל-NOI הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

⁸² בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה, בשנת 2023 בתוספת הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת "חרבות ברזל".

⁸³ ראו ה"ש 82 לעיל.

7.13%

7.17%

7.33%

הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור היוון משוקלל)⁸⁴**12. נכסים מניבים מהותיים מאוד⁸⁵****12.1. קניון עופר רמת אביב****הצגת הנכס - קניון עופר רמת אביב****פירוט ליום 31.12.2024**

פירוט ליום 31.12.2024	הצגת הנכס - קניון עופר רמת אביב
רמת אביב, תל אביב	מיקום הנכס
מסחר - 24,511 מ"ר	שטח הנכס - לפי שימושים
משרדים - 9,255 מ"ר	
סה"כ - 33,766 מ"ר	
בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה	מבנה האחזקה בנכס
100%	חלק החברה בפועל בנכס
-	שמות השותפים לנכס
רכישת 73.4% ביום 30 ביוני 2009 ו-26.6% נוספים ביום 25 בדצמבר 2019 ⁸⁶	תאריך רכישת הנכס
בעלות פרטית וחכירה ל-999 שנים בחלק מהשטח התת-קרקעי	פירוט זכויות משפטיות בנכס
חברת קניון רמת אביב בע"מ (להלן: "חברת קניון רמת אביב") הינה הבעלים הרשום בלשכת רישום המקרקעין של מקרקעין בשטח רשום של כ-26.5 דונם 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	מצב רישום זכויות משפטיות
-	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

⁸⁴ שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

⁸⁵ הערכות החברה המצוינות בפרק זה בדבר צפי הכנסות צפויות בנין 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 30 להלן, נתונים הנוגעים להכנסות צפויות בנין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות, בין היתר עקב השפעות המצב הבטחוני, השפעות האינפלציה, שינויים במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שיתקשו לשאת בדמי השכירות (לרבות אך לא רק, כניסתם להליכי חדלות פירעון וכיו"ב). נתונים הנוגעים להשבחות ושינויים מתוכננים עשויים להשתנות, בין היתר, אך לא רק, כתוצאה משינויים בתנאי השוק, בקבלת היתרים נדרשים ובמחירי תשומות בנייה.

⁸⁶ תאריך הרכישה מתייחס לרכישת ההחזקות בחברת קניון רמת אביב.

2022	2023	2024	נתונים עיקריים
הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)			
2,751	2,886	3,054	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
2,751	2,886	3,054	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
117	109	144	רווחי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
32,579	33,766	33,766	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
165	171	190	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח) ⁸⁷
482	508	528	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) ⁸⁸
96	100	104	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – משרדים (ש"ח) ⁸⁹
457	527	523	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר ⁹⁰
164	169	189	NOI (במיליוני ש"ח)
173	181	191	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ⁹¹
173	181	195	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ⁹²
*6.34%	*6.41%	*6.43%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ⁹³
*6.64%	*6.63%	*6.53%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*6.64%	*6.63%	*6.66%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
146	156	121	שווי זכויות/קרקעות/ נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
162	161	161	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

⁸⁷ כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

⁸⁸ חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה, בשנת 2023 - החישוב בתוספת הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

⁸⁹ ראו ה"ש 88 לעיל.

⁹⁰ לא כולל עוגנים ודוכנים.

⁹¹ לא כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

⁹² כולל הכנסות שכירות משטחים פנויים.

⁹³ בחישוב שיעור התשואה לשנת 2023 נטרלו מה-NOI הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

2022	2023	2024	נתונים עיקריים
			הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
4,596	4,572	5,450	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) ⁹⁴
10.48%	10.18%	9.69%	עומס פדיון מצטבר לתקופה ⁹⁵ (באחוזים)
12.16%	11.93%	11.23%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)
6.64%	6.63%	6.54%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה CAP RATE - (שיעור היוון משוקלל) ⁹⁶

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

בתאריך רכישת הנכס:

- עלות הרכישה – 1,945 מיליוני ש"ח.⁹⁷
- שיעור התפוסה – 100%.
- NOI – 118.7 מיליוני ש"ח (על בסיס שנתי).

2022	2023	2024	פילוח מבנה הכנסות ועלויות
			(הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			הכנסות (במיליוני ש"ח)
141	146	156	מדמי שכירות – קבועות
4	4	11	מדמי שכירות – משתנות
24	26	28	מדמי ניהול
20	21	23	מהפעלת חניון
7	7	8	אחרות
196	204	226	סה"כ הכנסות
			עלויות (במיליוני ש"ח)

⁹⁴ 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. הירידה בפדיון בשנת 2023 נבעה משיפוץ שנערך בקניון, במהלכו נסגרו מספר חנויות משמעותיות.

⁹⁵ עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון.

⁹⁶ שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

⁹⁷ 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.

2022	2023	2024	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
18	21	22	ניהול, אחזקה ותפעול
7	7	8	הפעלת חניון
7	7	7	אחרות
32	35	37	סה"כ עלויות
164	169	189	רווח גולמי / NOI

12.1.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
--	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	--

99

64

87

109

136

בהנחה של אי מימוש

אופציות שוכרים

12.1.3. ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בנין קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2024, ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

12.1.4. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

עבודות תוספת קומה שלישית חלקית ואזור מזון מהיר צפויות להסתיים במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025. בנוסף, החברה מקדמת תב"ע להגדלת זכויות בנייה במתחם הקניון למסחר, משרדים, מלונאות ודירור 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)
87	כולל
28	יתרה מתוכננת שטרם הושקעה בפועל
	תקציב הקמה (במיליוני ש"ח) (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)

פרויקט תוספת קומה	פרטים
100%	שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים
בבנייה	סטטוס ביצוע
2025	תאריך צפי להשלמה

12.1.5.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

ביום 19 באפריל 2020, דיווחה החברה בקשר להלוואה שנטלה חברת קניון רמת אביב בע"מ (להלן: "רמת אביב"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה המחזיקה בזכויות בקניון רמת אביב, מבנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי") בחודש ינואר, 2024, האריכה 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. 8% מסגרת האשראי הוארכה (כולל ההלוואה) עד מרץ 2026.

הסכום המובטח על ידי
השעבוד ליום 31.12.2024

פירוט

סוג

הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2024	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

⁹⁸ לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 באפריל 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-039288), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך הפניה.

פרטים אודות הערכת שווי⁹⁹ 12.1.6.

2022	2023	2024	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
2,751	2,886	3,054	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
פרידמן קפלנר שימקיץ דוד ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
<p>(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקטר 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.</p>			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי

הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי

מסחר – 23,740 משרדים – 9,255 סה"כ – 32,995	מסחר – 24,511 משרדים – 9,255 סה"כ – 33,766	מסחר – 24,511 משרדים – 9,255 סה"כ – 33,766	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנקלח בחשבון בחישוב (מ"ר) (*)
מסחר – 100% משרדים – 100%	מסחר – 100% משרדים – 98%	מסחר – 100% משרדים – 100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)
מסחר – 497 משרדים – 100	מסחר – 499 משרדים – 101	מסחר – 516 משרדים – 110	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) ¹⁰⁰
173	181	195	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (במיליוני ש"ח)
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים

הערכת בוצעה בגישת היוון הכנסות – Income Approach

⁹⁹ הערכת השווי של קניין עופר רמת אביב מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

¹⁰⁰ שטחים פנויים הובאו בחשבון לפי דמי שכירות ראויים ובשיעור היוון גבוה מהממוצע ובתוספת מקדם דחייה.

2022	2023	2024	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
150	156	121	תוספת שווי בנין פוטנציאל תכנוני במיליוני ש"ח ¹⁰¹
6.66%	6.64%	6.66%	שיעור הויוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים) ¹⁰²
שינוי בשווי במיליוני ש"ח:		ניתוחי רגישות לשווי: ¹⁰³	
-183	-205	-255	עלייה של 0.5%
213	+240	+261	ירידה של 0.5%
+118	+123	+126	עלייה של 0.5%
- 119	-123	-127	ירידה של 0.5%

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

¹⁰¹ תוספת שווי בנין פוטנציאל תכנוני מורכבת משני מרכיבים: התרומה הכלכלית של פרויקט הרחבת הקניון, שצפוי להסתיים במהלך 2025, ותוספת שווי מפוטנציאל תכנוני המבוסס על תכנית בנין עיר חדשה המקודמת ע"י החברה, אשר בשלב זה מתומחרת בהינתן השלב הראשוני שבו מצויה התכנית המוצעת. לפרטים נוספים ראו פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים" לדוח הדירקטוריון.

¹⁰² בשנים 2022-2024, השמאים הביאו לידי ביטוי את סיכוני השוק (עליית ריבית, אינפלציה וסיכון הכניסה למיתון) על ידי העלאת שיעור הויוון לזרם התקבולים המייצג לתקופה קצובה ועד לחזרה צפויה לפעילות רגילה.

¹⁰³ לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

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

פירוט ליום 31.12.2024	הצגת הנכס - קניין עופר הקריון
קריית ביאליקה, ישראל	מיקום הנכס
מסחר – 65,177 מ"ר	שטח הנכס – לפי שימושים
משרדים – 27,322 מ"ר	
סה"כ – 92,499 מ"ר	
אחזקה ישירה על ידי החברה	מבנה האחזקה בנכס
100%	חלק החברה בפועל בנכס
-	שמות השותפים לנכס
1989	תאריך רכישת הנכס
זכויות חכירה מהוונות	פירוט זכויות משפטיות בנכס
<p>החברה הינה הבעלים הרשום בלשכת רישום המקרקעין של זכויות חכירה מהוונות בשיעור של כ-91% מאת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") ביחס למגרשים, בשטח כולל של כ-114.5 דונם עליהם הוקמו השטחים להשכרה במתחם הקריון. תקופות החכירה יסתיימו בשנים 2037, 2041, 2044 ו-2057 ביחס לחלקים שונים במתחם הקריון, וניתנות להארכה (למעט ביחס לתקופת החכירה המסתיימת בשנת 2057), ל-49 שנים נוספות (כנגד תשלום למנהל עבור התקופה הנוספת בהתאם להחלטת המנהל)</p>	מצב רישום זכויות משפטיות
בנכס זכויות בלתי מנוצלות בסך כולל של כ-25,303 מ"ר עיקרי	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

2022	2023	2024	נתונים עיקריים הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
2,523	2,628	2,829	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
2,523	2,628	2,829	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
53	52	156	רווחי שערור בתקופה (במיליוני ש"ח)
98%	98%	99%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
87,008	88,207	91,595	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) ¹⁰⁴
143	153	168	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
179	188	208	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) ¹⁰⁵
68	72	71	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – משרדים (ש"ח) ¹⁰⁶
429	269	284	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר ¹⁰⁷
149	158	177	NOI (במיליוני ש"ח)
174	175	193	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹⁰⁸
177	185	197	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ^{109, 110}
*6.38%	*6.41%	*6.45%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ¹¹¹
*7.01%	*6.77%	*6.92%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*7.13%	*7.15%	*7.07%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
293	281	282	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,864	1,937	2,046	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) ¹¹²
9.60%	9.39%	10.18%	עומס פדיון מצטבר לתקופה (באחוזים) ¹¹³
12.33%	12.00%	12.98%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)
6.80%	7.02%	7.06%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור היוון משוקלל) ¹¹⁴

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

בתאריך רכישת הנכס:

מועד הקמת הנכס: 1989¹¹⁵.

¹⁰⁴ כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

¹⁰⁵ חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה ובשנת 2023 החישוב נעשה

בתוספת הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

¹⁰⁶ ראו ה"ש 105 לעיל.

¹⁰⁷ לא כולל עוגנים ודוכנים.

¹⁰⁸ לא כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

¹⁰⁹ 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.

¹¹⁰ כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

¹¹¹ בחישוב שיעור התשואה לשנת 2023 התווספו לחישוב ה-NOI הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

¹¹² יובהר, כי הנתונים בדבר פדיון ממוצע למ"ר היום למיטב ידיעת החברה, על בסיס מידע שהתקבל משוכרים או מצדדים שלישיים וכי אין ביכולת החברה

לוודא אמיתות מידע זה.

¹¹³ עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון.

¹¹⁴ שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים

שטרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

¹¹⁵ הואיל והחברה הקימה ובנתה את המתחם, הרי שאין רלוונטיות לנתונים בדבר NOI ושיעור התפוסה במועד הרכישה.

2022	2023	2024	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			הכנסות (במיליוני ש"ח)
139	149	164	מדמי שכירות – קבועות
4	4	4	מדמי שכירות – משתנות
37	40	43	מדמי ניהול
18	18	19	אחרות
198	211	230	סה"כ הכנסות
			עלויות (במיליוני ש"ח)
35	38	39	ניהול, אחזקה ותפעול
14	15	14	אחרות
49	53	53	סה"כ עלויות
149	158	177	רווח גולמי / NOI

12.2.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
151	52	81	115	146	בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים

ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בניגן קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2024, ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

12.2.3. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2024
שעבודים	מלוא זכויות החברה, בגין מתחם הקריון הכולל את תתי המתחם: "קניון הקריון", ביאליק סיטי, תחנת הדלק וכן מגדלי הקריון המצויים בקריית ביאליק, משועבדות במשכנתה מדרגה ראשונה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה י') של החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.	319 מיליוני ש"ח ¹¹⁶
	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.	1,852 מיליוני ש"ח

12.2.4. פרטים אודות הערכת שווי¹¹⁷

2022	2023	2024	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
2,523	2,628	2,829	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
פרידמן קפלנר שימקיץ דוד ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אגב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב-3.			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התקוף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי

הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי

¹¹⁶ לפרטים אודות הרחבת סדרות אגרות חוב (סדרה יח') ו-(סדרה יט') בדרך של הצעת רכשת חליפין חלקית בתמורה לאגרות חוב (סדרה י'), ראו סעיף 21.5.4 להלן.

¹¹⁷ 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.

2022	2023	2024	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)	
מסחר - 61,805	מסחר - 62,382	מסחר - 65,177	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ^(*)	ההערכה בוצעה בנישת היזון הכנסות - Income Approach
משרדים - 26,830	משרדים - 27,289	משרדים - 27,322	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים) ¹¹⁸	
סה"כ - 88,635	סה"כ - 89,671	סה"כ - 92,499	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
מסחר - 98%	מסחר - 96%	מסחר - 98%	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (במיליוני ש"ח)	
משרדים - 98%	משרדים - 96%	משרדים - 99%	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	
מסחר - 177	מסחר - 187	מסחר - 193	שיעור היזון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים) ¹¹⁹	
משרדים - 71	משרדים - 67	משרדים - 75		
177	185	197	רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל	
			שיעור היזון	
			עלייה של 0.5%	
			ירידה של 0.5%	
			עלייה של 5%	דמי שכירות
			ירידה של 5%	ממוצעים למטר
			שנינו בשווי במיליוני ש"ח:	
			ניתוחי רגישות לשווי ¹²⁰ :	
-177	-192	-201		
+207	+225	+235		
+126	+126	+132		
-119	-125	-132		

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

¹¹⁸ שטחים פנויים הובאו בחשבון לפי דמי שכירות ראויים ובישעור היזון גבוה מהממוצע ובתוספת מקדם דחייה.

¹¹⁹ בשנים 2022-2024, השמאים הביאו לידי ביטוי את סיכוני השוק (עליית ריבית, אינפלציה וסיכון הכניסה למיתון) על ידי העלאת שיעור ההיזון לזרם התקבולים המייצג לתקופה קצובה ועד לחזרה צפויה לפעילות רגילה.

¹²⁰ לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחשבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

13. גילוי אודות נכסים משועבדים להבטחת פירעון אגרות חוב בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 מיום 1 בספטמבר 2013, כפי שעודכנה ביום 3 במאי 2020¹²¹

13.1. עופר גרנד קניון חיפה

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

פירוט ליום 31.12.2024

הצגת הנכס - עופר גרנד קניון חיפה

חיפה	מיקום הנכס
מסחר - 50,290 מ"ר	שטח הנכס - לפי שימושים
משרדים - 8,417 מ"ר	
סה"כ - 58,707 מ"ר	
בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה	מבנה האחזקה בנכס
100%	חלק החברה בפועל בנכס
-	שמות השותפים לנכס
50% ביום 26 ביולי 2005; 20% נוספים ביום 7 ביוני 2007 ורכישת 30% נוספים ביום 23 באוקטובר 2012	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס
בהליכי רישום	מצב רישום זכויות משפטיות
בנכס זכויות בלתי מנוצלות בסך כולל של כ-6,129 מ"ר עיקרי	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

¹²¹ 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 המצב הבטחוני, השפעות האינפלציה, שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן העלולים להקשות לשאת בדמי השכירות (לרבות אך לא רק, כניסתם להליכי חדלות פירעון וכיו"ב). נתונים הנוגעים להשבחות ושינויים מתוכננים עשויים להשתנות, בין היתר, אך לא רק, כתוצאה משינויים בתנאי השוק, בקבלת היתרים נדרשים ובמחירי תשומות הבנייה.

2022	2023	2024	נתונים עיקריים הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,817	1,898	2,037	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,817	1,898	2,037	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
85	74	128	רווחי שערור בתקופה (במיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
57,269	58,397	58,707	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
112	114	125	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח) ¹²²
176	184	193	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) ¹²³
63	65	65	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – משרדים (ש"ח) ¹²⁴
291	298	312	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר ¹²⁵
119	124	138	NOI (במיליוני ש"ח)
129	133	144	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹²⁶
129	134	144	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ¹²⁷
*6.81%	*6.81%	*6.79%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ¹²⁸
*7.12%	*7.03%	*7.07%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*7.12%	*7.08%	*7.07%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
260	259	267	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,763	1,801	2,092	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) ¹²⁹
9.98%	10.22%	9.22%	עומס פדיון מצטבר לתקופה ¹³⁰ (באחוזים)
13.39%	13.60%	12.52%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)
7.12%	7.09%	7.07%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור היוון משוקלל) ¹³¹

* 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.

¹²² כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

¹²³ חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה בשנת 2023 החישוב נעשה בתוספת

הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

¹²⁴ ראו ה"ש 123 לעיל

¹²⁵ לא כולל עונגים ודוכנים.

¹²⁶ לא כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

¹²⁷ כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

¹²⁸ בחישוב שיעור התשואה לשנת 2023 התווספו ל-NOI הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

¹²⁹ יובהר, כי הנתונים בדבר פדיון ממוצע למ"ר הינם למיטב ידיעת החברה, על בסיס מידע שהתקבל משוכרים או מצדדים שלישיים וכי אין ביכולת החברה לודא אמיתות מידע זה.

¹³⁰ עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון.

¹³¹ שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתורמתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

2021	2023	2024	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			הכנסות (במיליוני ש"ח)
110	112	121	מדמי שכירות – קבועות
2	2	4	מדמי שכירות – משתנות
36	39	41	מדמי ניהול
16	17	17	אחרות
164	170	183	סה"כ הכנסות
			עלויות (במיליוני ש"ח)
31	31	32	ניהול, אחזקה ותפעול
14	15	13	אחרות
45	46	45	סה"כ עלויות
119	124	138	רווח גולמי / NOI

13.1.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
114	46	66	89	111	בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים

ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בנין קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2024, ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

13.1.3. **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.

13.1.4. **שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

הסכום המובטח על ידי
השעבוד ליום 31.12.2024

פירוט

סוג

1,546 מיליוני ש"ח	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
-------------------	--	-------------	---------

13.1.5. **פרטים אודות הערכת שווי¹³²**

2022	2023	2024	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%) (השווי שנקבע (במיליוני ש"ח))
1,817	1,898	2,037	זהות מעריך השווי
פרידמן קפלנר שימקיביץ דוד ושות'			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			כן
(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או 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?
כן			כן
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי

הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי

מסחר – 49,812	מסחר – 50,225	מסחר – 50,290	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	היערכה בוצעה בנישת היוון הכנסות – Income Approach
משרדים – 7,860	משרדים – 8,280	משרדים – 8,417	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)	
סה"כ – 57,672	סה"כ – 58,505	סה"כ – 58,707		
מסחר – 99%	מסחר – 99%	מסחר – 100%		
משרדים – 99%	משרדים – 100%	משרדים – 100%		

¹³² 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.

2022	2023	2024	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
מסחר – 178 משרדים – 66	מסחר – 184 משרדים – 56	מסחר – 195 משרדים – 60	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
129	134	144	תזרים מייצג NOI / מייצג לצורך הערכת שווי (במיליוני ש"ח)
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
7.13%	7.10%	7.07%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים) ¹³³
שינוי בשווי במיליוני ש"ח:		ניתוחי רגישות לשווי¹³⁴:	
-126	-134	-143	עלייה של 0.5%
+145	+155	+165	ירידה של 0.5%
+85	+89	+94	עלייה של 5%
-86	-90	-94	ירידה של 5%

שיעורי היוון

דמי שכירות ממוצעים למטר

¹³³ בשנים 2022-2024, 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.

¹³⁴ לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחשבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

13.2. עופר הקניין הגדול פתח תקווה (הנכס משועבד לטובת אגרות חוב (סדרה י"ד) של החברה)

פירוט ליום 31.12.2024

הצגת הנכס - עופר הקניין הגדול פתח תקווה

פתיח תקווה	מיקום הנכס
מסחר - 40,507 מ"ר	שטח הנכס - לפי שימושים
משרדים - 14,940 מ"ר	
סה"כ - 55,447 מ"ר	
החברה מחזיקה ב-100% מהזכויות בנכס ¹³⁵	מבנה האחזקה בנכס
100%	חלק החברה בפועל בנכס
-	שמות השותפים לנכס
מלוא הזכויות נרכשו ביום 17 במרץ 2005 (קודם לכן החזיקה החברה 50% ממניות אבנת בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה שהחזיקה (טרם המיזוג כאמור לעיל) במישרין בנכס)	תאריך רכישת הנכס
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 (32,000 מ"ר לשיווק)	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

¹³⁵ 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.

2022	2023	2024	נתונים עיקריים
הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)			
1,901	2,037	2,169	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,901	2,037	2,169	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
126	98	102	רווחי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
51,953	52,940	55,207	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
114	117	131	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח) ¹³⁶
212	224	237	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) ¹³⁷
64	68	71	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – משרדים (ש"ח) ¹³⁸
250	315	294	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר ¹³⁹
118	124	136	NOI (במיליוני ש"ח)
127	137	145	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹⁴⁰
130	137	145	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ¹⁴¹
*6.45%	*6.64%	*6.60%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ¹⁴²
*6.80%	*6.95%	*6.85%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*6.96%	*6.95%	*6.88%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
208	199	199	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,954	1,998	2,290	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (ש"ח) ¹⁴³
10.85%	10.77%	10.36%	עומס פדיון מצטבר לתקופה (באחוזים)
14.12%	14.27%	13.92%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים) ¹⁴⁴
6.94%	6.94%	6.87%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור היוון משוקלל) ¹⁴⁵

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

¹³⁶ כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה, ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

¹³⁷ חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה בשנת 2023 החישוב נעשה בתוספת הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

¹³⁸ ראו ה"ש 137 לעיל.

¹³⁹ לא כולל עוגנים ודוכנים.

¹⁴⁰ לא כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

¹⁴¹ כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

¹⁴² בחישוב שיעור התשואה לשנת 2023 התווספו ל-NOI הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

¹⁴³ 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.

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 שתורמתם טרם קיבלה ביטוי מלא.

2022	2023	2024	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			הכנסות (במיליוני ש"ח)
111	114	127	מדמי שכירות – קבועות
3	3	4	מדמי שכירות – משתנות
30	34	39	מדמי ניהול
15	17	13	אחרות
159	168	183	סה"כ הכנסות
			עלויות (במיליוני ש"ח)
27	29	32	ניהול, אחזקה ותפעול
14	15	15	אחרות
41	44	47	סה"כ עלויות
118	124	136	רווח גולמי / NOI

13.2.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
63	36	52	70	101	בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים

ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בנין קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2024, ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

13.2.3. 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. נכון להיום החברה טרם החליטה מתי תקדם את בניית המשרדים. לפרטים נוספים, ראו את פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים" לדוח הדירקטוריון.

13.2.4. **שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2024	פירוט	סוג
1,383 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

13.2.5. **פרטים אודות הערכת שווי¹⁴⁶**

2022	2023	2024	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%) השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
1,901	2,037	2,169	זהות מעריך השווי
פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
כן			(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים, מחדלים של השמאים או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אגב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב-3.
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי

הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי

מסחר – 39,357	מסחר – 39,934	מסחר – 40,507	שטח בר-השכרה (Gross (Leasable Area) שנקלח בחשבון בחישוב (מ"ר) ¹⁴⁷	ההערכה
משרדים – 14,974	משרדים – 14,954	משרדים – 14,940		בוצעה
סה"כ – 54,331	סה"כ – 54,888	סה"כ – 55,447		בנישת היוון
				הכנסות – Income Approach

¹⁴⁶ הערכת השווי של עופר הקניין הגדול פתח תקווה, מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

¹⁴⁷ בשנים 2022-2024 השטח בהערכת השווי מביא בחשבון את המצב העתידי בנכס לאחר השלמת עבודות הרחבה ומספר שינויים פנימיים בקניין.

2022	2023	2024	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
מסחר – 98% משרדים – 98%	מסחר – 100% משרדים – 98%	מסחר – 100% משרדים – 98%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים) ¹⁴⁸
מסחר – 213 משרדים – 65	מסחר – 223 משרדים – 68	מסחר – 223 משרדים – 68	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
130	137	145	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (במיליוני ש"ח)
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
(*)6.95%	(*)6.95%	(*)6.88%	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)
שינוי בשווי במיליוני ש"ח:		ניתוחי רגישות לשווי¹⁴⁹:	
136 -	144-	-152	עלייה של 0.5%
157+	167+	+177	ירידה של 0.5%
87+	92+	+96	עלייה של 5%
87-	93-	-97	ירידה של 5%

(*) 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.

¹⁴⁸ שטחים פנויים 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.

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

פירוט ליום 31.12.2024	הצגת הנכס - עופר גרנד קניון באר שבע
באר-שבע	מיקום הנכס
מסחר – 55,252 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% נוספים ביום 30 ביוני 2016	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס
בעלות	מצב רישום זכויות משפטיות
-	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

2022	2023	2024	נתונים עיקריים
			הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,292	1,429	1,578	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח) ¹⁵⁰
1,292	1,429	1,578	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
126	125	144	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (במיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
52,176	54,316	55,120	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
78	83	95	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח) ¹⁵¹
127	133	144	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) ¹⁵²
225	267	230	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר ¹⁵³
83	91	104	NOI (במיליוני ש"ח)
96	100	110	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹⁵⁴
96	101	112	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ¹⁵⁵
*6.65%	*6.56%	*6.64%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) **
*7.49%	*7.05%	*7.01%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*7.49%	*7.12%	*7.15%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
223	226	242	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,547	1,508	1,714	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) ¹⁵⁶
8.21%	8.57%	8.39%	עומס פדיון מצטבר לתקופה (באחוזים) ¹⁵⁷
10.92%	11.36%	11.06%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)
7.49%	7.13%	7.13%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור היוון משוקלל) ¹⁵⁸

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

בתאריך רכישת הנכס:

- עלות הרכישה – 993 מיליוני ש"ח¹⁵⁹.
- 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 עדיין לא קיבלה החלטה מתי תחל בבניית הדירות.

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. בשנת 2023 חושב בתוספת 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 עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון.

¹⁵⁸ 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.

¹⁵⁹ עלות הנדל"ן להשקעה ביום רכישת החברה לראשונה, בתוספת העלות ביום רכישת חלקו של השותף והשבחות נוספות.

2022	2023	2024	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			הכנסות (במיליוני ש"ח)
74	80	91	מדמי שכירות - קבועות
4	3	4	מדמי שכירות - משתנות
27	29	32	מדמי ניהול
16	17	18	אחרות
121	129	145	סה"כ הכנסות
			עלויות (במיליוני ש"ח)
22	21	23	ניהול, אחזקה ותפעול
16	17	18	אחרות
38	38	41	סה"כ עלויות
83	91	104	רווח גולמי / NOI

13.3.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
42	33	57	75	90	בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים

ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בנין קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2024, ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

13.3.3. 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.

13.3.4. **שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

הסכום המובטח על ידי השעבוד
ליום 31.12.2024

פירוט

סוג

1,083 מיליוני ש"ח	זכויות החברה בקניין (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
-------------------	--	-------------	---------

13.3.5. **פרטים אודות הערכת שווי¹⁶⁰**

2022	2023	2024	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,292	1,429	1,578	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
פרידמן קפלנר שימקיץ דוד ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
<p>(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים, מחדלים של השמאים 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.</p>			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי

הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי

מסחר – ¹⁶² 53,848	מסחר – ¹⁶¹ 54,390	מסחר – 55,252	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	הערכה בוצעה בניגוד היוון הכנסות – Income Approach
------------------------------	------------------------------	---------------	--	---

¹⁶⁰ הערכת השווי של עופר גרנד קניין באר שבע מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

¹⁶¹ השטח כולל שינויים פנימיים שנערכו במתחם.

¹⁶² ראה ה"ש 161.

2022	2023	2024	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)	
מסחר – 100%	מסחר – 99%	מסחר – 100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)	
מסחר – 140	מסחר – 142	מסחר – 155	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
96	101	112	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (במיליוני ש"ח)	
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	
(*)7.50%	(*)7.15%	(*)7.15%	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)	
שינוי בשווי במיליוני ש"ח:			ניתוחי רגישות לשווי¹⁶³:	
-42	-49	-54	עלייה של 0.25%	שיעורי היוון
+45	+52	+58	ירידה של 0.25%	
+60	+66	+72	עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים
-61	-67	-72	ירידה של 5%	למטר

(*) בשנים 2022-2024, 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.

¹⁶³ לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחשבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

13.4. חוצות המפרץ חיפה (50% מהזכויות בנכס משועבדים לטובת אגרות החוב (סדרה י"ח) של החברה)

פירוט ליום 31.12.2024	הצגת הנכס – חוצות המפרץ חיפה
אזור התעשייה חוצות המפרץ, חיפה	מיקום הנכס
מסחר – כ-75,714 מ"ר	שטח הנכס – לפי שימושים
הנכס מוחזק במלואו על ידי חברת חוצות המפרץ חיפה בע"מ ("חברת הנכס") אשר 50% מהון מניותיה מוחזק על ידי החברה ו-50% מהון מניותיה מוחזק על ידי אשטרם נכסים בע"מ.	מבנה האחזקה בנכס
50% (בעקיפין)	חלק החברה בפועל בנכס
אשטרם 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-74 דונם במתחם הדרומי וכ-48 דונם במתחם הצפוני	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים
שווי מאזני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

2022	2023	2024	נתונים עיקריים
			הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 50%
1,384	1,504	1,666	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,384	1,504	1,666	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
181	45	122	רווחי שערך בתקופה (במיליוני ש"ח)
100%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים) ¹⁶⁴
59,597	59,330	73,933	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
60	64	70	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח) ¹⁶⁵
84	95	97	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) ¹⁶⁶
127	117	137	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר ¹⁶⁷
63	66	73	NOI (במיליוני ש"ח)
68	72	88	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹⁶⁸
71	75	92	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ¹⁶⁹
*6.35%	*6.45%	*6.51%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
*6.89%	*6.93%	*6.96%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*7.17%	*7.20%	*7.26%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
151	152	159	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
390	463	401	שווי זכויות/קרקעות/ נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
1,299	1,327	1,402	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) ¹⁷⁰
6.46%	6.97%	6.89%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל (באחוזים) ¹⁷¹
7.81%	8.22%	8.40%	עומס פדיון מצטבר לתקופה כולל ניהול (באחוזים)
7.13%	7.16%	7.22%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – CAP RATE (שיעור היוון משוקלל) ¹⁷²

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

¹⁶⁶ חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה, בשנת 2023 החישוב בתוספת הנחות שניתנו בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל.

¹⁶⁷ לא כולל עוגנים ודוכנים.

¹⁶⁸ לא כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

¹⁶⁹ כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

¹⁷⁰ 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.

¹⁷¹ עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון.

¹⁷² שיעור היוון 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.

2022	2023	2024	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)
			הכנסות (במיליוני ש"ח)
58	62	68	מדמי שכירות - קבועות
2	2	2	מדמי שכירות - משתנות
13	12	17	מדמי ניהול
10	11	11	אחרות
83	87	98	סה"כ הכנסות
			עלויות (במיליוני ש"ח)
13	12	16	ניהול, אחזקה ותפעול
7	9	9	אחרות
20	21	25	סה"כ עלויות
63	66	73	רווח גולמי / NOI

13.4.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029 ואילך
בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים	30	25	18	11	26

ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינן קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר 2024, ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

13.4.3. **השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

במהלך השנה השלימה החברה הקמת מבנה מסחרי במתחם הדרומי בהיקף של כ-11,500 מ"ר, כאשר תעודת גמר התקבלה במהלך חודש פברואר 2024, השוכר ביצע עבודות התאמה במהלך השנה ובפועל נכנס לנכס בתחילת ספטמבר 2024. בנוסף, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 צפויה החברה להשלים את הקמתו של מבנה מסחרי נוסף במתחם הצפוני בהיקף של כ-2,500 מ"ר. לפרטים נוספים, ראו את פרק "תיק הנכסים

המניבים בתהליך בנייה" לדוח הדירקטוריון.

מבני מסחר	פרטים
הרחבת שטחי המסחר	מהות ההשבחה
14,000	השטחים הנוספים שיתווספו (במ"ר)
100	תקציב הקמה (במיליוני ש"ח)(הנתונים מוצגים כולל
9	לפי 100% חלק יתרה מתוכננת שטרם הושקעה בפועל (50% החברה בנכס
100%	שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים
12	תוספת צפויה ל-NOI (במיליוני ש"ח)(הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 50%)
הבניה הושלמה למעט הבניין הנוסף במתחם הדרומי, שבנייתו צפויה להסתיים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025	סטטוס ביצוע
רבעון 1 2025	תאריך צפי להשלמה

13.4.4. **שעבודים ומנבלות משפטיות מהותיות בנכס**

הסכום המובטח על ידי השעבוד

ליום 31.12.2024

פירוט

סוג

629 מיליוני ש"ח ¹⁷³	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	שעבודים
--------------------------------	---	-------------	---------

¹⁷³ לפרטים אודות הרחבת סדרות אגרות חוב (סדרה יח') ו-(סדרה יט') בדרך של הצעת רכשת חליפין חלקית בתמורה לאגרות חוב (סדרה י'), ראו סעיף 21.5.4 להלן.

13.4.5. פרטים אודות הערכת שווי¹⁷⁴

2022	2023	2024	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)
1,384	1,504	1,666	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
פרידמן קפלנר שימקיץ דוד ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות (לגבי הקרקע הלא מבונה השיטה הינה שיטת ההשוואה)			מודל הערכת השווי

הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי

63,853	63,203	75,714	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שגולקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ¹⁷⁵	ההערכה בוצעה בנישת היוון הכנסות – Income Approach
91%	92%	96%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)	
92	96	97	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך	

¹⁷⁴ 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.

2022	2023	2024	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)
			הערכת שווי (ש"ח)
71	75	92	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (במיליוני ש"ח)
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			
			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
(*)7.17%	(*)7.20%	(*)7.27%	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)
-67	-70	-90	עלייה של 0.5%
+77	+81	+104	ירידה של 0.5%
+45	+48	+58	עלייה של 5%
-46	-48	-58	ירידה של 5%

שיעורי היוון

דמי שכירות ממוצעים למטר

(*) בשנת 2022-2024, 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.

2022

2023

2024

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

הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי

שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) ¹⁷⁶	47,800-69,000 (זכויות בנייה)	47,800-69,000 (זכויות בנייה)	47,800-74,000 (זכויות בנייה)
מחיר מכירה לדונם בר השכרה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח)	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)	3,500 לדונם תעשייה (74 דונם) ו-2,600 לדונם זכויות בנייה (47.8 דונם)
טווח מחירים לדונם בר השכרה של נכסים בני השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח)	1,900-4,000	2,600-5,619	2,600-4,600
מספרי הנכסים בני השוואה שנלקחו בחישוב	6	5	5
לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה יצינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	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	נכס 1: כביש מס' 4, גו"ח 2,057, 10903/35 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	נכס 2: הדגן, קרית חיים גו"ח 1,496, 11578/84 מ"ר
משתנים מרכזיים אחרים	הפחתה לגודל המגרשים ומקומם. הפחתה לניצול זכויות הבנייה בבנייה לא רציפה	הפחתה לגודל המגרשים ומקומם. הפחתה לניצול זכויות הבנייה בבנייה לא רציפה	הפחתה לגודל המגרשים ומקומם. הפחתה לניצול זכויות הבנייה בבנייה לא רציפה

ההערכה בוצעה בגישת השוואה – sales comparison Approach

14. גילוי אודות "מעריך שווי מהותי מאוד"¹⁷⁷

מעריך שווי מהותי מאוד – נכון ליום 31 בדצמבר 2024, משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "מעריך השווי") מבצע הערכות שווי לכלל נכסי החברה, בשווי כולל של כ-29.6 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,

¹⁷⁷ "מעריך שווי מהותי מאוד" כהגדרתו בעמדת סגל משפטית 30-105: "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותית מאוד לתאגיד" מיום 22 ביולי 2015, כפי שעודכנה ביום 26 באוגוסט 2015.

בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, מפורטים בהערכות השווי המצורפות לדוח תקופתי זה, וכן בטבלאות "פרטים אודות הערכת השווי" הנכללות בפרק זה לעיל. לפרטים נוספים אודות הערכות השווי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, ראו ביאור 14'ב' לדוחות הכספיים.

חלק רביעי: תיאור עסקי החברה בתחום פעילות הייזום למגורים והתחדשות העירונית

15. מידע כללי על התחום

15.1. כחלק מיישום התכנית האסטרטגית של החברה לכניסה לפעילויות חדשות בתחום הנדל"ן, השלימה החברה בחודש אוקטובר 2024 את רכישת 100% מהחזקות באביב מליסרון. אביב מליסרון מתמחה בכל מרכיבי שרשרת הערך בייזום, הקמה ושיווק של פרויקטי נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית בישראל (לרבות בפרויקטי פינוי-בינוי רחבי היקף). בשונה מחברות נדל"ן יזמיות רבות אחרות הפעילות בתחום, לאביב מליסרון ישנו רישיון קבלן ג'5 והינה בעלת מונופולין וניסיון רב בביצוע עבודות קבלניות מורכבות. בהתאם לאמור, ביכולתה של אביב מליסרון לספק תחת קורת גג אחת את מלוא השירותים הנדרשים לצורך ייזום והקמת פרויקטים למגורים, ללא תלות בקבלן ראשי חיצוני. בשנים 2023 ו-2024, השלימה אביב מליסרון את בניית הפרויקטים אביב ברובע משרד החוץ (ירושלים), אביב באחימאיר (תל-אביב), אביב בחנקין (תל-אביב) ואביב בנצח (רמת השרון), וכן המשיכה בביצוע עבודות ההקמה של פרויקט אביב בפודים (רמת גן) בהיקף כולל של 111 יחידות דיור, והחלה בהקמת פרויקט אביב בחפץ חיים (תל-אביב) בהיקף כולל של 63 יחידות דיור.

בנוסף, במהלך השנים 2023-2024 רכשה אביב מליסרון שתי קרקעות:

(1) ברבעון הראשון של שנת 2023 השלימה חברת פרויקט בבעלות מלאה של אביב מליסרון עסקה לרכישת 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. 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.

(2) ברבעון הרביעי של שנת 2023 השלימה חברה בת בבעלות מלאה של אביב מליסרון עסקה לרכישת זכויות החכירה (98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים) במקרקעין בשטח של כ-4.8 דונם במתחם "שירת הים" בנתניה. החברה הבת צפויה להקים על הקרקע 126 דירות בשני מגדלים.

בנוסף, ממועד רכישת המחצית הראשונה (50%) של ההחזקות באביב מליסרון (חודש יולי 2022) ועד למועד הדוח, זכתה אביב מליסרון ב-22 פרויקטי התחדשות עירונית הכוללים כ-4,200 יחידות דיור לבנייה, כאשר ב-10 מהם כבר החלה בהחתמת דיירים, וביתר הפרויקטים נערכת החברה להתחלת החתמת דיירים במהלך שנת 2025.

סה"כ מספר יחידות היזום למכירה בפרויקטים של אביב מליסרון גדל מ-1,638 במועד רכישת 50% הראשונים על-ידי החברה (חודש יולי 2022) ל-2,689 (חלק אביב מליסרון) במועד פרסום דוח זה (לא כולל יחידות בפרויקטים שטרם הגיעו לשיעור של 67% חתימות), והרווח הגולמי הצפוי (100%) גדל באותה תקופה מ-1,151 מיליון ש"ח ל-2,176 מיליון ש"ח (לא כולל רווח גולמי צפוי בפרויקטים שטרם הגיעו לשיעור של 67% חתימות).

אביב מליסרון נערכת לתחילת ביצוע 8 פרויקטים במהלך שנת 2025 (בנוסף לשני פרויקטים שבביצוע כיום). בנוסף, ממשיכה אביב מליסרון לבחון הזדמנויות בשוק אם במכרזים חדשים מטעם הרשויות ואם בעסקאות פרטיות.

15.2. מידע כללי על תחום הפעילות

תחום הנדל"ן היזמי מאופיין במספר שלבים אשר לעיתים שלובים זה בזה ומבוצעים על ידי היזם במקביל והכוללים: איתור קרקעות פוטנציאליות ורכישתן בהתאם לכדאיות הכלכלית הטמונה בהן (במסגרת עסקאות רכישה מלאה, עסקאות קומבינציה ושיירות בנייה, עסקאות התחדשות עירונית וכיו"ב) 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 טכנוניים-רישויים לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט על המקרקעין ולהשבחתו (לעניין זה יצוין כי לעיתים תהליכי התכנון ובעיקר שינוי ייעוד הקרקע עשויים להימשך מספר שנים ולהיות כרוכים באי וודאות, בתשומות ניהוליות רבות ובעלויות אשר לעיתים הינן בלתי מבוטלות); התקשרות עם ספקים, מתכננים ויועצים שונים לצורך הקמת הפרויקט, לרבות התקשרות עם קבלן מבצע ראשי (לעיתים בשילוב עם קבלנים נוספים לעבודות שונות בפרויקט); התקשרות עם גוף מממן לליווי פיננסי לבניית הפרויקט; ושיווק יחידות המגורים/משרדים/מסחר בפרויקט לרוכשים פוטנציאליים.

15.3. פינוי בינוי- כללי

פרויקט פינוי בינוי הינו פרויקט במסגרתו נהרסים בניינים ישנים הקיימים על הקרקע ותחתם נבנים בנייני מגורים חדשים. הפרויקטים המקודמים על ידי אביב מליסרון 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. לאחר קבלת הכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי ומימוש הפרויקט, היזם והבעלים זכאים להקלות מס כדלקמן: הקלות בהיטל השבחה בתנאים מסוימים, הטבות במס שבח, הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס, ומע"מ בשיעור אפס בנין בניית יחידות שייבנו עבור בעלי הזכויות הקיימות במסגרת עסקת הפינוי בינוי.

יצוין כי הקמת מיזמי פינוי בינוי מוסדרת, בין היתר בחוקים כמפורט בסעיף 24 להלן, ובין היתר חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו-2006 (להלן: "**חוק פינוי בינוי**"). סט חוקים זה, ובראשם חוק פינוי בינוי, נחקקו במטרה לעודד התחדשות עירונית, לרבות תוך מתן מערך כלים להתמודדות עם דיירים סרבנים כמפורט לעיל. במסגרת חוק זה, ככלל, שיעור הסכמת בעלי הדירות הקיימות הנדרש (החל מיום 1 בינואר 2022) הינו שני שלישי מכלל הדירות. פעילות ההתחדשות העירונית במתחמי פינוי בינוי מאופיינת גם היא במספר שלבים עיקריים הכוללים: (1) איתור מתחם העונה על הקריטריונים של מתחם פינוי בינוי והתקשרות בהסכם פינוי בינוי עם כל בעלי הזכויות בו; (2) במקביל ועם התקדמות חתימת בעלי הזכויות על הסכם הפינוי בינוי - קידום תכנית בניין עיר (תב"ע) ביחס למתחם לצורך הגדלת זכויות הבנייה הקיימות על המקרקעין; (3) הכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי לצורך קבלת הטבות המס הקבועות בחוק; (4) קבלת היתר בנייה לפרויקט; (5) קבלת מימון בנקאי לפרויקט; (6) פינוי בעלי הזכויות מהמקרקעין; (7) הקמה וביצוע של הפרויקט.

15.4. האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות וסוגי הפרויקטים

נכון למועד הדוח, פועלת אביב מליסרון בתחום זה במספר אזורי ביקוש באזור גוש דן (תל אביב, רמת גן, גבעתיים, חולון והרצליה), וכן בנתניה, באמצעות חברות בנות/שותפויות ייעודיות המחזיקות בזכויות בפרויקטים. פעילות אביב מליסרון בתחום הייזום למגורים מבוצעת על קרקעות שהחברה רוכשת בהן זכויות (לרבות בדרך של השקעה בחברות אחרות ועסקאות משותפות עם צדדים שלישיים), וזאת במספר דרכים אופייניות: (1) רכישת זכויות במקרקעין במתכונת של "התחדשות עירונית" - מתחמי פינוי בינוי או תמ"א 38/2; (2) השתתפות במכרזים לרכישת

זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), לרבות בדרך של חתימה על הסכם חכירה והסכם פיתוח (על פיהם מעמידים רמ"י ומשרד השיכון והבינוי את המקרקעין לרשות הרוכש, לתקופה הקבועה בהסכמי החכירה והפיתוח, והרוכש מתחייב להקים על המקרקעין מבנים בתנאים ובמועדים הקבועים בהסכמים); (3) רכישת זכויות במקרקעין או רכישת מניות התאגיד המחזיק בזכויות במקרקעין בתמורה למזומן; (4) רכישת זכויות במקרקעין במתכונת של הסכמי קומבינציה.

15.5. אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים

לאחר השלמת ההתקשרות לרכישת הזכויות בקרקע וקבלת ההיתרים הנדרשים על פי דין להקמת הפרויקט, מבצעת אביב מליסרון את עבודות הקמת הפרויקט בעצמה, החל מעבודות החפירה והדיפון, עבור לבניית שלד הבניין, השלמת הפרויקט, מסירת היחידות לרוכשי היחידות וכלה בתום תקופות האחריות והבדק, כאשר בחלק מהפרויקטים ובהתאם לשיקול דעתה (ולהתחייבויות כלפי צדדים שלישיים באותם הפרויקטים) תוכל להחליט להיעזר בקבלנים חיצוניים להקמת הפרויקט (בשיטת Turn key).

15.6. הקמת הפרויקטים (ביצוע עצמי)

נכון למועד הדוח אביב מליסרון משמשת כקבלן הראשי של כל אחד מהפרויקטים שלה שבביצוע בתחום הייזום למגורים. יכולת אביב מליסרון לבצע באופן עצמאי את הפרויקטים הן מבחינת הביצוע, הן מבחינת הידע, הניסיון הנצבר וכוח האדם המיומן של אביב מליסרון, מפחיתה למעשה את התלות של אביב מליסרון בצדדים שלישיים ומעניקה לה את היכולת להתמודד באופן מיטבי עם התחרות בענף הבנייה. ככלל, בכל פרויקט מועסקים מנהל פרויקט, מהנדס ביצוע ומנהל עבודה לצורך ביצוע עבודות, פיקוח וליווי בכל שלבי ההקמה, וכן הפרויקט מלווה על ידי מערך ההנדסה של החברה, וזאת בין היתר לשם הבטחת טיב ואיכות עבודות הבנייה.

לצורך ביצוע עבודות הבנייה והפעולות הכרוכות בכך, מתקשרת החברה עם קבלני משנה (שלד, חשמל, אינסטלציה וכו') וכן ספקי שירותים הנדסיים (מתכננים, אדריכלים, מודדים ויועצים נוספים). התקשרויות אביב מליסרון עם קבלני המשנה כוללות בדרך כלל התחייבויות של קבלן המשנה גב אל גב עם התחייבויות אביב מליסרון על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, לרבות לעניין עמידה בלוחות זמנים, תקופות הבדק והאחריות ותיקון ליקויים. בכלל הפרויקטים, ספקים וקבלני משנה אשר עימם מתקשרת החברה נבחרים בדרך כלל בדרך של מכרז ועל סמך ניסיון קודם של אביב מליסרון עם אותם ספקים/קבלני משנה.

כאמור לעיל, אביב מליסרון הינה בעלת רישיון קבלן ג'5 ושימשה ותשמש להערכת החברה גם בעתיד כקבלן ראשי במרבית הפרויקטים אותם היא יוזמת. יחד עם זאת, ייתכן כי בעתיד תחליט אביב מליסרון בהתאם לשיקול דעתה, להיעזר בקבלנים ראשיים חיצוניים בחלק מהפרויקטים שבבעלותה (בשיטת Turn key).

על פי המדיניות החשבונאית המיושמת בדוחותיה הכספיים המאוחדים של אביב מליסרון, הרווח בגין ייזום והקמת הפרויקטים מוצג במסגרת הרווח הגולמי המאוחד, לרבות הרווח הקבלני אשר מוכר בהתאם לשיעור ההשלמה ושיעור המכירה בפרויקט ובהתאם לתקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS-15).

על אף האמור לעיל, יש לציין כי הרווחים הגולמיים המוצגים בטבלאות להלן, בהתייחס לפרויקטים המבוצעים על ידי אביב מליסרון, לא כוללים את הרווח הקבלני.

15.7. סוגי שימושים במלאי הנמכר

עיקר המלאי בתחום פעילות זה הינו מלאי ו/או קרקעות ביעוד למגורים או למגורים בשילוב מסחר ו/או תעסוקה (לרבות משרדים) בהיקף שאינו מהותי, ואביב מליסרון פועלת לקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך התחלת בנייה בהן.

15.8. מדיניות מימון פרויקטים

מימון רכישת קרקעות והקמת פרויקטים נעשה לרוב מהון עצמי וממימון מגופים בנקאיים ו/או מגופים פיננסיים. באשר למימון הבנקאי/פיננסי להקמת פרויקטים, תנאי סף מקובל להעמדתו, מעבר להזרמת הון עצמי כאמור, הינו מכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט (ואף משפיעים זה על זה) ויכולים להשתנות אף במהלך הקמתו של פרויקט, אם כי לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי/פיננסי לפרויקט בתחום פעילות זה הינו בשיעור של כ-20%-30% עבור רכישת קרקע ובשיעור של 10%-20% עבור הקמת פרויקט. נכון למועד דוח זה, אביב מליסרון נהגת לממן פרויקטים של התחדשות עירונית מהון עצמי שמוזרם בצורה של הלוואות בעלים לחברה הייעודית, ולקראת קבלת היתר בנייה לפרויקט הרלוונטי פועלת אביב מליסרון לקבלת מימון בנקאי/פיננסי להקמת הפרויקט. נכון למועד הדוח, כל הפרויקטים שבהקמה מצויים בליווי בנקאי.

הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי, כוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט, והאשראי מועמד על ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בנינו (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן) לרבות הנפקת ערבויות או בשילוב של בנק מלווה עם גוף פיננסי נוסף אשר מעמיד את הערבויות לרוכשי היחידות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, וכן בפרויקטים של התחדשות עירונית, ערבויות לבעלי הדירות הקיימות – דבר המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. במסגרת הסכמי הליווי, משועבדים לגוף המממן, הקרקע, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות לתקבולי המכירות. במסגרת ההתקשרות עם הגוף המממן, נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ונקבעות מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבנייה להם מחויבת אביב מליסרון. בהסכמי הליווי מוענקות לגוף המממן סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת אביב מליסרון ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, אשר אינה מתקנת על ידי אביב מליסרון, קיימים לגוף המממן סמכויות וסעדים שונים לרבות העמדת המימון לפירעון מיידי.

יצוין, כי עודפי הפרויקט משוחררים לאביב מליסרון על ידי הבנק המלווה על פי רוב בכפוף לסיום הבנייה ומכירת יחידות הדיור.

15.9. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

לא חלו שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית של אביב מליסרון בשלוש השנים האחרונות למעט השינוי בבעלות אביב מליסרון אשר עד למחצית 2022 הוחזקו מניותיה במלואן על ידי קבוצת אביב ונרכשו בשני שלבים על ידי החברה, כך שכיום מוחזקות מלוא המניות של אביב מליסרון על ידי החברה. לפרטים נוספים אודות עסקאות הרכישה ראו סעיף 1.3 לעיל.

15.10. שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הייזום למגורים והתחדשות עירונית

פעילותה של אביב מליסרון בתחום כפופה בין היתר לדיני המקרקעין, לדיני התכנון והבנייה, דיני ההתחדשות העירונית ולדיני המיסים בישראל. הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטי. התנאי

הראשון לבנייה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט בייעוד המתאים. בהעדר תב"ע קיימת המתאימה לפרויקט והכוללת זכויות בנייה בהיקף המאפשר את הוצאת הפרויקט אל הפועל, 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.

תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב, מצריך העסקת בעלי מקצוע שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעיתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת האישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את בניית הפרויקטים.

לפרטים אודות דרישות רגולטוריות וחקיקתיות שונות החלות על אביב מליסרון בתחום פעילות זה, ראו סעיף 24 להלן.

15.11. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הייזום למגורים

לפרטים ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים.

15.12. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן: (1) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות כדאיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובנייה של פרויקטים לרבות פרויקטים בעירוב שימושים; (2) איכות התכנון והבנייה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה; (3) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת אביב מליסרון, לאור היקפם הכספי הגדול וכן מסייעת בקבלת תנאי אשראי נוחים; (4) איתור ושימור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של אביב מליסרון לתכנן ולבצע באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאים אותם לצרכי השיווק המשתנים ולבצע את פעילות השיווק והמכירה בתנאים רווחיים, וכן המשפיע על יכולת החברה לשמר את המוניטין שלה (מיצוב); (5) צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק לרבות יכולות שיווק מתקדמות המייצרות מיצוב ומיתוג בולטים ומבדלים וקיומו של מאגר לקוחות.

15.13. חסמי כניסה

להערכת החברה, לשוק הנדל"ן היזמי מספר חסמי כניסה, אשר העיקריים שבהם: (1) איתנות פיננסית המאפשרת את השקעת ההון העצמי הנדרש, נגישות וקבלת מימון פיננסי חיצוני לרכישת קרקעות וכן להקמת הפרויקטים; (2) יכולת איתור מתחמים מתאימים לביצוע פרויקטים; (3) ידע, מוניטין, וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום, בהתנהלות מול רשויות התכנון ועמידה בדרישות הרישוי; (4) פרק הזמן הארוך הלוקח להוצאת היתר בנייה והתחלת ביצוע בפרויקטים של התחדשות עירונית.

15.14. חסמי יציאה

להערכת החברה, לשוק הנדל"ן היזמי מספר חסמי יציאה, אשר העיקריים שבהם: (1) התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על פי הדין (לרבות מכוח חוק המכר (דירות)), כלפי רוכשים ורשויות; (2) 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; (3) פירעון מוקדם של מסגרות מימון עלול להביא לחיוב בקנסות "שבירה" כבדים.

תמצית תוצאות

לשנה שנתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שנתיימה ביום 31.12.2024	פרמטר (במיליוני ש"ח)
586	470	129	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
66	43	(7)	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (מאוחד)
45	21	(10)	רווחי (הפסדי) תחום הפעילות (חלק התאגיד)
1,229	2,085	2,102	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

נכון למועד הדוח, לאביב מליסרון פרויקטים בארץ בשלבי תכנון, בהקמה, עתודות קרקע ופרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית לפי הפילוח כדלקמן:

סוג הפרויקט	סה"כ דירות לבנייה	חלק החברה*
פרויקטים בהקמה	174	81
פרויקטים בתכנון	1,077	598
עתודות קרקע	979	885
עתודות קרקע (התחדשות עירונית)	1,246	691
פרויקטי התחדשות עירונית שהושג בהם רוב מיוחס וטרם אושרה בהם תב"ע	932	434
פרויקטי התחדשות עירונית שטרם הושג בהם רוב מיוחס וטרם אושרה בהם תב"ע	4,090	2,062
סה"כ	8,498	4,751

(* חלק החברה מתייחס למספר היחידות לשיווק (לא כולל דירות לבעלים) ובנטרול חלק השותפים, ככל שרלוונטי. בפרויקטים בהם טרם נקבע חלק אביב מליסרון, ההנחה היא שחלקה הסופי של אביב מליסרון יעמוד על שיעור של 85%. כמו כן, בפרויקטים בהם טרם נקבעה כמות הדירות לבנייה, נלקח מכפיל של 2.6 ביחס לכמות דירות הקיימות. "פרויקט בהקמה" לעניין זה משמעו – הקמת הפרויקט החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו, והקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח;

"פרויקט בתכנון" – לעניין זה משמעו – ביום האחרון של שנת הדיווח בנייתו טרם החלה ולהערכת הנהלת החברה, הקמתו צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח, או התקבל לגביו היתר בנייה (לרבות היתר חפירה וזיפון);

"עתודות קרקע" לעניין זה משמעו – קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, למעט קרקעות שהינן "פרויקט בתכנון". "פרויקטי התחדשות עירונית" לעניין זה משמעו – פרויקטים מסוג פינוי בינוי או תמ"א 38/2.

¹⁷⁸ הנתונים הנכללים בטבלאות בסעיף 15 זה בדבר מספר יחידות דיור מבוקשות/מתוכננות ו/או שטחי משרדים/מסחר, הכנסות שיוכרו, מקדמות שצפויות להתקבל ורווח גולמי צפוי (לפי העניין), מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות על תחזיות ותכניות עבודה של החברה ועל היכרותה עם שוק הדיור בישראל בכלל ובאזורי הפרויקטים בפרט, וכן מבוסס על הערכותיה של החברה לגבי משך הליכי תכנון, אישור, שיווק ובניית הפרויקטים (לפי העניין), עלויות הקמת הפרויקטים ומחירי מכירת יחידות הדיור בהם. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה (לפי העניין) משינוי בתכניות העבודה של החברה בקשר עם מי מהפרויקטים, משינוי מחירי הדירות בסביבת מי מהפרויקטים או בשוק כולו, מהתארכות הליכי תכנון, שיווק ובנייה, מהחלטות גופים תכנוניים או רגולטוריים, משינויים במדיניות תכנונית, משינויים סטטוטוריים, מהמצב הכלכלי של המשק (לרבות שינוי מדיניות מיסוי וירידה בביקושים), משינויים בעלויות תשומות הבניה, משינויים במצב הבטחוני (לרבות מלחמתי) והמדיני בישראל והשלכותיהם ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 30 להלן.

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים בתחום הפעילות:

בכל מקום בסעיף 15 זה (תחום פעילות הייזום למגורים והתחדשות עירונית) בו ישנה: (א) התייחסות לרווח גולמי, הכוונה הינה לרווח גולמי בניכוי כלל ההוצאות הישירות המיוחסות לפרויקט לרבות מימון; (ב) התייחסות ליתרת עודפים, הכוונה הינה לרווח גולמי בניכוי מס.

להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2024:

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום הבנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו (במיליוני ש"ח)		סה"כ עלויות שהוכרו (במיליוני ש"ח)		סה"כ רווח גולמי שהוכר (במיליוני ש"ח)		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) (בש"ח)	
								מטבח	תקופה שוטפת	מטבח	תקופה שוטפת	מטבח	תקופה שוטפת	מטבח	תקופה שוטפת	מטבח	תקופה שוטפת
אביב במגורי האומה	ירושלים	נובמבר 2018	דצמבר 2018	שלב א- יולי 22 שלב ב'- אפריל 23	51%	254	95.98	18	630	16	499	2	130	11%	21%	34,424	מטבח מתחילת הפרויקט
אביב בחנקין	תל-אביב	תמ"א 38/2	דצמבר 2020	אוקטובר 2023	51%	15	107.18	5	98	3	73	2	25	38%	26%	-	מטבח מתחילת הפרויקט
אביב בנצח	רמת השרון	תמ"א 38/2	ינואר 2021	נובמבר 2023	60%	16	133.74	6	61	9	56	(3)	6	.ר.7	9%	26,424	מטבח מתחילת הפרויקט
אביב באחימאיר	תל-אביב	ינואר 2017	נובמבר 2019	אפריל 2023	85%	64	134.23	1	639	3	534	(3)	105	.ר.7	16%	-	מטבח מתחילת הפרויקט

* בגין פרויקטים אביב בחנקין ואביב בנצח נזקפו למלאי בספרי החברה גם עלויות בגין קומביניציה (וזאת כנגד התחייבות מקבילה למתן שירותי בנייה ושכ"ד) אשר לא נכללו בטבלה דלעיל. כמו כן, בפרויקט אביב במגורי האומה, נרשמו בספרי החברה גם עלויות בגין קומביניציית תמורות אשר לא נכללו בטבלה דלעיל.

להלן נתוני פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2024:

נתונים כספיים שנת 2024 (במיליוני ש"ח)	
174	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
93	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) ¹⁷⁹
50	רווחי גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (חלק החברה) ¹⁸⁰
30	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת (השנה) בקשר עם פרויקטים בהקמה
15	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
-	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

צבר הכנסות ומקדמות בגין חוזי מכירה מחייבים בגין פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2024:

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (במיליוני ש"ח)	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (במיליוני ש"ח)	
-	23	שנת 2025 - רבעון 1
37	23	שנת 2025 - רבעון 2
4	23	שנת 2025 - רבעון 3
23	23	שנת 2025 - רבעון 4
27	18	שנת 2026
46	24	שנת 2027
5	9	שנת 2028
-	-	שנת 2029 ואילך
142	143	סה"כ

¹⁷⁹ יוער כי בגין פרויקטים אלו נרשמו בספרי אביב מליסרון עלויות בגין קומבינציה (וזאת כנגד התחייבות לשירותי בנייה ושכ"ד).

¹⁸⁰ לא כולל השפעת הקצאת עודפי עלות שנעשתה בעקבות רכישת אביב מליסרון.

יודגש, כי הנתונים שהובאו בטבלה זו לעיל המתייחסים למועד ההכרה בהכנסה בגין חוזי מכירה מחייבים וכן למועד קבלת התשלומים בגין חוזי מכירה מחייבים, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והם כפופים לעמידת רוכשי הזכויות/היחידות השונות בהתחייבויותיהם החוזיות ובשיעור הביצוע של כל פרויקט בכל נקודת חתר.

נתונים אודות הספקים וקבלני המשנה העיקריים של תחום הייזום למגורים בשנת 2024:

ספקיה העיקריים של אביב מליסרון בתחום הפעילות הינם קבלנים, אדריכלים, מתכננים, מהנדסים, יועצים וכדומה, עימם מתקשרת אביב מליסרון לצורך הקמת הפרויקטים. להערכת הנהלת אביב מליסרון, אין לה תלות בקבלן ו/או ספק ספציפי שהחלפתו עלולה להטיל על אביב מליסרון תוספת עלות מהותית. להערכת הנהלת אביב מליסרון, ההשלכה העיקרית שעלולה להיות להחלפת קבלן ו/או ספק ספציפי היא עיכוב לא מהותי בהשלמת בניית הפרויקט. על אף האמור לעיל, מצאה החברה לנכון, לציין את התקשרות אביב מליסרון עם הספקים והקבלנים שלהלן:

זיהוי הספק / קבלן המשנה	האם צד קשור [כן/לא]	היקף רכישות מהספק בשנת 2024 (במיליוני ש"ח)	משקל הספק מכלל רכישות החברה במאחד (%)	תלות מיוחדת בספק [כן/לא]	ציון עניינים נוספים
ספק בטון	לא	4	1%	לא	-
ספק פלדה	לא	5	1%	לא	-
קבלן כוח אדם	לא	7	2%	לא	-

להלן נתונים אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

נתונים אודות פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2024 - נתונים כלליים על הפרויקטים (במיליוני ש"ח):

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד בפרויקט	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2024 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2024	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ עלויות צפויות	שיעור הון עצמי מושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויים בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
									סמוך למועד הדוח	ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2023							
אביב בפודים	רמת-גן	פינוי בינוי	אפריל 2022	רבעון 4 של 2025	80%	111	99.43	64%	72	72	60	2	228	183	14.6%	45	20%	61
אביב בחפץ חיים	תל-אביב	תמ"א 38/2	נובמבר 2024	רבעון 1 של 2028	70%	63	87	3%	18	18	0	13	132	113	12.5%	19	14%	28

* יוער כי בגין פרויקטים אלו נרשמו בספרי החברה גם עלויות בגין קומבינציה (וזאת כנגד התחייבות לשירותי בנייה ושכ"ד), אשר לא נכללו בטבלה דלעיל.

נתונים אודות פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2024 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (למעט אם צוין אחרת - במיליוני ש"ח):

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו + (א) + (ב) + (ג)	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2024		הכנסות מחוזים תוממים, נכון ליום האחרון של שנת 2024			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), לא מע"מ (בש"ח)			יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום *31.12.2024	יתרת המלאי בספרים ליום 31.12.202 *4	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024				שם
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (בש"ח)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו	הכנסות שהוכרו	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	מיום 1.1.2025 עד פרסום הדוח	אחרות			עלויות מימון שהוונו לפרויקט	בנייה	קרקע היטלים פיתוח		
																יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	
20%	18	86	28,264	7	55	24	142	28,822	30,196	-	48	28	27	1	90	17	אביב בפודים
14%	19	131	49,871	68	51	12	-	-	43,723	-	99	14	2	1	4	7	אביב בחפץ חיים

* יוער כי בגין פרויקטים אלו נרשמו בספרי החברה גם עלויות בגין קומבינציה (וזאת כנגד התחייבות לשירותי בנייה ושכ"ד), אשר לא נכללו בטבלה דלעיל.

פרויקטים בתכנון

נתונים אודות פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2024 - נתונים כלליים על הפרויקטים:

יח"ד בפרויקט				חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בניה משוער בפרויקט	מועד תחילת בניה מתוכנן בפרויקט	עלות בספרים (במיליוני ש"ח)	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									
מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד								
98	72	60	24	85%	כן	2028	2025	20	פינוי בינוי	המקור 4-6, רמת-גן	אביב במקור
91	84	87	36	85%	כן	2028	2025	15	תמ"א 38/2	רדינג 31-33, תל-אביב	אביב ברדינג**
113	136 ו-8	63	48 ו-8 חנויות	85%	לא	2029	*2025	3	פינוי בינוי	ההסתדרות 32-34, גבעתיים	ההסתדרות מתחם ד'
113	133	65	48	85%	לא	2029	*2025	6	פינוי בינוי	ההסתדרות 36-38, גבעתיים	ההסתדרות מתחם ה'
112	160	82	50	85%	לא	2029	*2025	7	פינוי בינוי	אידמית 9,10,11,12, 14-ו	ההסתדרות מתחם י"א
115	160	82	50	85%	לא	2029	*2025	3	פינוי בינוי	אידמית 5, 4, 6, 8, 7-ו, גבעתיים	ההסתדרות מתחם י"ב

* בהנחת פינוי בעלי קרקע על סמך היתר חפירה ודיפון.

** יוער כי בגין פרויקט זה נרשמו בספרי החברה גם עלויות בנין קומבינציה (וזאת כנגד התחייבות לשירותי בנייה ושכ"ד), אשר לא נכללו בטבלה דלעיל.

נתונים אודות פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2024 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים (למעט אם צוין אחרת - במיליוני ש"ח):

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א) + (ב) + (ג)	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים		חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח (31.12.2024)			מחיר הממוצע למ"ר בחוזים שנתמו מוקדמים בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (בש"ח)	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2024			שם
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (בש"ח)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו:		תכנון ואחרות			עלויות מימון שהווננו לפרויקט	קרקע והיטלים, פיתוח		
					יתרת יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	מקדמות שנתקבלו (א)						מספר חוזים מוקדמים חתומים	
15%	23	153	¹⁸¹ 27,966	62	75	16	31	32,239	109	7	1	13	אביב במקור
20%	42	207	52,122	169	37	1	9	48,832	150	8	-	7	אביב ברדינג
21%	89	414	39,493	414	-	-	-	-	323	3	-	-	הסתדרות מתחם ד'
19%	77	398	41,191	398	-	-	-	-	314	6	-	-	הסתדרות מתחם ה'
19%	91	480	39,918	480	-	-	-	-	382	7	-	-	הסתדרות מתחם י"א
19%	91	480	39,743	480	-	-	-	-	385	3	-	-	הסתדרות מתחם י"ב

עבודות קרקע:

¹⁸¹ יתרת המלאי כוללת בעיקר דירות בנות 5-6 חדרים.

זכויות בנייה					שטח (דונם)	סה"כ רווח גולמי לעלות	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (במיליוני ש"ח)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע, ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)					מועד רכישה	מיקום	שם
									עלות נכחית בספרים ליום 31.12.2024 (א) + (ב) + (ג) (ד) +	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ב)	עלות מקורית (א)			
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			מצב תכנוני נוכחי													
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר												
אושרה תכנית בינוי, אביב מליסרון מקדמת תב"ע לתוספת קומות ובמקביל מקדמת בקשה להיתר חפירה ודיפון ובקשה להיתר בנייה.	דויר- 102	דויר-733 מסחר- 1,170 מ"ר	דויר- 102	דויר-733 מסחר- 1,170 מ"ר	5.3	20%	571	88.17%	1,295	-	5	112	1,178	דצמבר 2022	הרצליה	אביב מגורים בשחקים
אביב מליסרון פועלת מול הערייה	87	120	87	120	4.1	11%	46	95%	200	-	-	19	181	דצמבר 2022	תל אביב	אביב בטבנקין

לאישור תכנית עיצוב אדריכלי.																
נפתחו בקשות להיתר דיפון וחפירה ולהיתר מלא והן מצויות בתהליך השלמת תנאי סף.	124	126	124	126	4.8	17%	79	100%	189	-	1	10	178	אוגוסט 2023	נתניה	אביב בשירת הים

להלן נתונים כלליים אודות עתודות קרקע במסגרת התחדשות עירונית¹⁸² ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח):

שם	עיר	סוג הפרויקט	מועד רכישה ¹⁸³	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2024	שטח בדונם	מס' יח"ד הקיימות	זכויות בניה מצב תכנוני נוכחי יח"ד/י עוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/י עוד אחר	שיעור יח"ד אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת מתוך סך כל יח"ד הקיימות	מועד משוער להשלמת ההתקשרות עם כלל בעלי יח"ד ¹⁸⁴ הקיימות	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח גולמי לעלות	סטטוס הליכי תכנון
אביב במעוז אביב	תל-אביב	פינוי בינוי	אוגוסט 2022	80%	-	-	5	-	5	11.4	96	260	93	96%	2025	142	27%	הוגשה בקשה להיתר בנייה ובקשה להיתר חפירה ודיפון.
הסתדרות מתחם ו'	נבעתיים	פינוי בינוי	פברואר 2025	85%	-	-	3	-	3	17.1	208	582	112	79%	2027	294	21%	התב"ע אושרה וממתנה

¹⁸² בטבלה זו מוצגים פרויקטים במסגרת התחדשות עירונית, להם קיימת תב"ע בתוקף ורוב דרוש של החתימות (לפחות 67%) של הדיירים הקיימים.

¹⁸³ מועד בו קיימת תב"ע מאושרת והושג רוב דרוש, כמאוחר ביניהם.

¹⁸⁴ נתון זה מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות על תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה משינוי מחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, מהמצב הכלכלי במשק (לרבות קשיי מימון, עלייה בשיעורי הריבית, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וקיסון במכירות עקב ירידה בביקושים), משינויים בעלויות תשומות הבנייה, משינויים סטטוטוריים ו/או החלטות שונות של גורמי התכנון, מהחלטות של גורמים רגולטורים ביחס למקרקעין (לרבות ביחס למבנים לשימור ודרישות בנוגע לחניה) ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 30 לחלק זה.

לפרסום למתן תוקף.																			
התב"ע אושרה למתן תוקף.	16%	56	348	2027	95%	87	163	+47 מחסן	3.1	1	-	1	-	-	85%	דצמבר 2024	פינוי בינוי	רמת גן	מעלה השואב ה
התב"ע אושרה למתן תוקף.	15%	62	420	2028	69%*	93	241	62	5.3	1	-	1	-	-	80%	יולי 2024	פינוי בינוי	חולון	קוגל

* ההסכם טרם נחתם על ידי רוב מיוחס כיוון שלא התמלאו התנאים עפ"י הדין.

יובהר כי המידע הנכלל בטבלת עתודות הקרקע לעיל ביחס למצב המתוכנן (עלויות תכנון ואחרות; מספר היחידות המתוכנן; מ"ר ממוצע ליח"ד; מועד משוער להשלמת ההתקשרות; סה"כ עלות משוערת לפרויקט) מהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, אשר הינו מבוסס, בין היתר, על הנחות שונות, וביניהן: האם התכניות שהגישה ו/או תגיש החברה תאושרנה ותקבלנה תוקף, מבלי שיחול שינוי מהותי בכמות יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במקרקעין וכיו"ב. מובהר, כי במקרה בו יחול שינוי מהותי בגורמים דלעיל ו/או יחול איזה מגורמי הסיכון החלים על פעילות החברה, ייתכן שינוי (לרבות מהותי) במספר היחידות ואף בהחלטתה של החברה להקים את הפרויקט באופן ובמתכונת שצפתה.

פרויקטים מותלים מסוג התחדשות עירונית

נכון למועד דוח זה, אביב מליסרון מקדמת פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי) אשר נמצאים בשלבים שונים כמפורט להלן. בטבלה שלהלן מתוארים פרויקטים בשלבי קידום שונים בהם נבחרה החברה כזם ו/או החלה בחתימות על הסכם פינוי בינוי לרבות פרויקטים שכבר הושג בהם שיעור חתימות העולה על 67% על הסכם פינוי בינוי אולם טרם אושרה בהם תב"ע, וזאת ללא קשר למידת היתכנותם ו/או עיתויים (לפרטים אודות פרויקטי התחדשות עירונית כאמור אשר נמצאים בסטטוס תכנוני

מתקדם וכפועל יוצא מכך מידת היתכנותם גבוהה ראה האמור בטבלה בסעיף זה לעיל). להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים מותלים מסוג התחדשות עירונית¹⁸⁵ ליום 31

בדצמבר 2024:

מס"ד	הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה (%) ¹⁸⁶	מס' יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי)	מספר יח"ד מאושר לפי מצב תכנוני נוכחי	מספר יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן וכולל חלק בעלים	יחס מבוקש (*)	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט***	שיעור יח"ד אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת מתוך סך כל יח"ד הקיימות, ליום 31.12.2024	מועד תחילת החתמו ת עם בעלי יח"ד	מועד משוער להשלמת ההתקשרות עם רוב דרוש בעלי יח"ד ¹⁸⁷ הקיימות ¹⁸⁸	עלות קרקע בספרי ם ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)	סה"כ עלות משוערת לפרויקט (במיליוני ש"ח)	מצב תכנוני סטטוטורי נוכחי
1	סוקולוב	רמת גן	פינוי בינוי	85%	33+ 5 יח"ד מסחר	5+ 33 יח"ד מסחר	115	3.02	66.67%	91%	אוגוסט 2018	הושג רוב דרוש	0	249	התקבלה החלטת וועדה בתנאים

¹⁸⁵ בטבלה זאת מוצגים פרויקטים בהתחדשות עירונית, בהם קיבלה החברה הודעת זכיה מנציגות הדיירים, בחלק מהפרויקטים החלו החתמות על הסכם פינוי בינוי, בחלקם טרם הושגו חתימות בשיעור של 67% מבעלי הזכויות בפרויקט ובחלקם הושגו חתימות בשיעור של 67% כאמור. אין כל ודאות כי פרויקטים אלה יבשילו וייבנו בפועל, וכן לגבי מועד הבשלתם ורווחיותם, אם בכלל. יצוין, כי בהסכמי ההתקשרות בין החברה (ושותפיה, ככל שרלוונטי) לבין בעלי הדירות לייזום פרויקטים כאמור, קיימים תנאים מתלים רבים אשר התקיימות/אי התקיימות (לפי העניין) כל אחד מהם (בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו בהסכם) עשויה להביא לפקיעת תוקפו של ההסכם או להקנות זכות לביטולו. בין התנאים המתלים כאמור, בין היתר, חתימה של שיעור מינימאלי של דיירים על ההסכם; אישור תב"ע; קבלת היתר בנייה לפרויקט עד למועדים שנקבעו; אי כדאיות כלכלית של הפרויקט (קרי, שעל פי בדיקות שתערוך החברה עד למועד שנקבע בהסכם, יוחלט על ידיה כי הפרויקט אינו כלכלי בעבורה (לדוגמה כתוצאה משינוי בכמות יחידות הדיור שניתן לבנות בפרויקט, ממטלות ציבוריות שלא היו ידועות במועד חתימת ההסכם ו/או בשל שינויים חקיקתיים ו/או בשל גובה המיסים/היטלים/אגרות שעליה לשאת); אי קבלת ליווי בנקאי לפרויקט; וכדומה.

¹⁸⁶ בהתייחס לפרויקטים בהם טרם בוצעה הקצאה למועד הדוח, כלומר טרם נקבע חלק אביב מליסרון בפרויקט, חלק חברת אביב מליסרון יעמוד על 80%-85%, כאשר חלקה הסופי של אביב מליסרון בפרויקט ייקבע בסמוך לפני הקמת חברת הפרויקט טרם התחלת החתימות על הסכם הפינוי בינוי, בהתאם להסכמים עם השותפים בפרויקטים.

¹⁸⁷ נתון זה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות על תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה משינוי מחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, מהמצב הכלכלי במשק (לרבות קשיי מימון, עלייה בשיעורי הריבית, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וקיסון במכירות עקב ירידה בביקושים), משינויים בעלויות תשומות הבנייה, משינויים סטטוטוריים ו/או החלטות שונות של גורמי התכנון, מהחלטות של גורמים רגולטורים ביחס למקרקעין (לרבות ביחס למבנים לשימור ודרישות בנוגע לחניה), משינויים במצב הבטחוני (לרבות מלחמתי) והמדיני בישראל והשלכותיהם ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 30 להלן.

¹⁸⁸ המועד המשוער להשלמת התקשרות עם רוב דרוש של בעלי יחידות הדיור הקיימות מתבסס על ניסיון העבר בפרויקטים קודמים.

לאישור התכנית																
התקיים דיון בוועדה המקומית, התקבלה המלצה בתנאים להעברת התכנית לוועדה המחוזית	404	0	הושג רוב דרוש	דצמבר 2020	78%	66.67%	2.88	128	196	58 +10 יח"ד מסחר	58 +10 יח"ד מסחר	85%	פינוי בינוי	רמת גן	הרואה הגת בן גוריון	2
התקבל נוסח פרסום להפקדה	432	0	הושג רוב דרוש	ינואר 2022	68%	66.67%	2.8	175	272	97	97	42.5%	פינוי בינוי	יפו	יפת	3
הליכי תכנון ראשוני לקידום תב"ע	478	0	הושג רוב דרוש	מאי 2023	74%	66.67%	3.3	184	264	80+ 13 יח"ד מסחר	80+ 13 יח"ד מסחר	80%	פינוי בינוי	רמת גן	הרצל שרת	4
הוגשה בקשה להיתר בנייה מלא	153	0	הושג רוב דרוש	דצמבר 2023	75%	66.67%	2.12	45	85	40	40	85%	פינוי בינוי	תל אביב	בני אפרים	5
נערכים להגשת מסמכים לדיון בוועדה המקומית	טרם נקבע	0	התקבל רוב מיוחס**	דצמבר 2022	המבדיל 68% המעפיל **59%	66.67%	2.9	213	325	112	112	80%	פינוי בינוי	רמת גן	מתחם 52 - המעפיל והמבדיל	6
תכנון ראשוני מול העירייה	טרם נקבע	0	טרם החלו חתימות	טרם נחתם	טרם החלו חתימות	66.67%	2.71	82	130	2+ 48 יח"ד מסחר	2+ 48 יח"ד מסחר	85%	פינוי בינוי	רמת גן	עוזיאל	7
הליכי תכנון ראשוניים	טרם נקבע	0	אוקטובר 2025 - אפריל 2026	אפריל 2024	56%	66.67%	2.6	85	138	53	53	85%	פינוי בינוי	רמת גן	ז'בוטינסקי וסביון (מתחם 84)	8

9	ארלזרוב ופרונ ויוחנן	רמת גן	פינוי בינוי	85%	110	110	286	176	2.6	66.67%	62%	מרץ 2024	ספטמבר 2025 - מרץ 2026	0	טרם נקבע	הליכי תכנון ראשוניים
10	כצנלסון	נבעתיים	פינוי בינוי	80%	150	150	345	195	2.3	66.67%	62%	יוני 2023	דצמבר 2024 - יוני 2025	0	טרם נקבע	קידום תב"ע ע"י העירייה
11	בית חורון	רמת גן	פינוי בינוי	80%	114	114	296	182	2.6	66.67%	66%	ספטמבר 2023 ר	מרץ 2025 - ספטמבר 2025	0	טרם נקבע	הליכי תכנון ראשוניים
12	כיכר העצמאות, ארלזרוב וביאליק	רמת גן	פינוי בינוי	80%	99	99	257	158	2.6	66.67%	טרם החלו חתימות	טרם נחתם	טרם החלו חתימות	0	טרם נקבע	טרם החלו הליכי תכנון
13	זבוטינסקי והזהר	רמת גן	פינוי בינוי	טרם בוצעה הקצאה	60	60	156	96	2.6	66.67%	טרם החלו חתימות	טרם נחתם	טרם החלו חתימות	0	טרם נקבע	הליכי תכנון
14	הפודים, העמל וסוקולוב	רמת גן	פינוי בינוי	80%	90	90	234	144	2.6	66.67%	טרם החלו חתימות	טרם נחתם	טרם החלו חתימות	0	טרם נקבע	הליכי תכנון
15	כצנלסון, שנקין והמרי	נבעתיים	פינוי בינוי	80%	60	60	138	78	2.3	66.67%	טרם החלו חתימות	טרם נחתם	טרם החלו חתימות	0	טרם נקבע	הליכי תכנון
16	כצנלסון, מתחם המלבן	נבעתיים	פינוי בינוי	טרם בוצעה הקצאה	130	130	299	169	2.3	66.67%	טרם החלו חתימות	טרם נחתם	טרם החלו חתימות	0	טרם נקבע	הליכי תכנון
17	סירקין	נבעתיים	פינוי בינוי	טרם בוצעה הקצאה	50	50	115	65	2.3	66.67%	טרם החלו חתימות	טרם נחתם	טרם החלו חתימות	0	טרם נקבע	קידום תב"ע ע"י העירייה, הונשו התנגדויות
18	ז'בוטינסקי ומתחם גרונר	רמת גן	פינוי בינוי	85%	80	80	208	128	2.6	66.67%	59%	אוגוסט 2024	פברואר 2026 - אוגוסט 2026	0	טרם נקבע	הליכי תכנון ראשוניים
19	הפודים ורש"י	רמת גן	פינוי בינוי	טרם בוצעה הקצאה	60	60	156	96	2.6	66.67%	טרם החלו חתימות	טרם נחתם	טרם החלו חתימות	0	טרם נקבע	טרם החלו תכנון

20	כצנלסון והתע"ש	נבעתיים	פינוי בינוי	טרם בוצעה הקצאה	60	60	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	66.67%	טרם חתימות החלו	טרם נחתם	טרם חתימות החלו	0	טרם נקבע	קידום תב"ע ע"י העירייה, הונשו התנגדויות
21	כצנלסון קק"ל	נבעתיים	פינוי בינוי	טרם בוצעה הקצאה	80	80	104	184	2.3	66.67%	טרם חתימות החלו	טרם נחתם	טרם חתימות החלו	0	טרם נקבע	קידום תב"ע ע"י העירייה, טרם החלו הליכי תכנון
22	כצנלסון ויצמן	נבעתיים	פינוי בינוי	טרם בוצעה הקצאה	104	104	156	260	2.5	66.67%	טרם חתימות החלו	טרם נחתם	טרם חתימות החלו	0	טרם נקבע	קידום תב"ע ע"י העירייה, טרם החלו הליכי תכנון
23	בן גוריון ברנר	הרצליה	פינוי בינוי	טרם בוצעה הקצאה	22	22	82	104	4.73	66.67%	59%	אוקטובר 2024	אפריל 2026 - אוקטובר 2026	0	טרם נקבע	טרם החלו הליכי תכנון
24	סמטת השילוח, מעלה הבנים ושד' ירושלים	רמת גן	פינוי בינוי	טרם בוצעה הקצאה	44	44	79	123	2.79	66.67%	טרם חתימות החלו	טרם נחתם	טרם חתימות החלו	0	טרם נקבע	הליכי תכנון
25	הרצוג	נבעתיים	פינוי בינוי	טרם בוצעה הקצאה	48	48	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	66.67%	טרם חתימות החלו	טרם נחתם	טרם חתימות החלו	0	טרם נקבע	הליכי תכנון
26	עליית הנוער ה"ה***	נבעתיים	פינוי בינוי	42%	155	155	טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	66.67%	**70%	אוקטובר 2021	טרם התקבל רוב מיוחס**	0	טרם נקבע	קידום תב"ע ע"י העירייה, התקדם דיון בהתנגדויות

(* היחס שבין מספר יחידות הדיור אותן מבקשת החברה לכלול בפרויקט (כולל חלק בעלים) לבין חלק הבעלים על פי הסכמי ההתקשרות עימם.

(**) ההסכם טרם נחתם על ידי רוב מיוחס כיוון שלא התמלאו התנאים עפ"י הדין.

(***) השלמת העסקה עם השותפים בפרויקט בוצעה ביום 25 בפברואר 2025.

(****) יודגש, כי לעניין פרויקטי פינוי בינוי הרוב הנדרש הינו בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; (2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם. "מקבץ לפינוי בינוי" או "מקבץ" משמעותו: בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תוכנית מפורטת. לעניין, פרויקטי תמ"א הרוב הנדרש הינו של 66.67% מהדירות והרכוש המשותף בבניין.

מידע נוסף אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

להלן פרטים אודות הסכמי מימון או ליווי בנקאי של הפרויקטים וכן קבלני הביצוע המהותיים לפרויקטים:

קבלן ביצוע (ינתן כאשר הפרויקט בהקמה)				מידע על אשראי לליווי הפרויקט (ינתן כאשר קיים לפרויקט ליווי)							יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן (במיליוני ש"ח)	תקרת אשראי פיננסי (במיליוני ש"ח)	שם
הצמדת תמורה (לא צמוד/מדד תשומות/אחר)	כסוי אחריות בנין בדק על ידי קבלן ראשי? (כן/לא)	סוג ההתקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר-פרט)	התאגיד משמש כקבלן ראשי (כן/לא)	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח (כן/לא)*	ריבית צמודה/לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	Non-Recourse (כן/לא)	סה"כ מסגרת אשראי (במיליוני ש"ח)	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן (במיליוני ש"ח)	תקרת ערבויות (במיליוני ש"ח)			
צמוד	כן	פאושלי	כן	כן	לא צמודה	7%-6%	לא	283	71	281	36	51	אביב בפודים
צמוד	כן	פאושלי	כן	כן	לא צמודה	7%-6%	לא	259	125	258	30	30	אביב בחפץ חיים
הפרויקט לא נמצא בהקמה				כן	לא צמודה	7%-6%	לא	419	375	377	42	42	אביב ברדינג
הפרויקט לא נמצא בהקמה				כן	לא צמודה	7%-6%	לא	218	203	218	60	60	אביב במקור

ניתוח רגישות¹⁸⁹ (במיליוני ש"ח):

ניתוח רגישות לרווח גולמי הצפוי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה:

השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
(9)	(4)	18	4	9	פרויקט אביב בפודים	פרויקטים בהקמה
(13)	(7)	19	7	13	פרויקט אביב בחפץ חיים	
(15)	(8)	23	8	15	פרויקט אביב במקור	פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם)
(21)	(10)	42	10	21	פרויקט אביב ברדינג	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה:

השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
7	3	18	(3)	(7)	פרויקט אביב בפודים	פרויקטים בהקמה
11	6	19	(6)	(11)	פרויקט אביב בחפץ חיים	
13	6	23	(6)	(13)	פרויקט אביב במקור	פרויקטים בתכנון (שנמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם)
16	8	42	(8)	(16)	פרויקט אביב ברדינג	

¹⁸⁹ ניתוח הרגישות אינו כולל התייחסות לנתונים בגין עתודות קרקע.

פרויקט ההסתדרות ג' בנבעתיים

[א] הצגת הפרויקט

פרטים	שם הפרויקט
אביב בנבעתיים	מיקום הפרויקט
רחוב ההסתדרות נבעתיים	תיאור קצר של הפרויקט
פרויקט פינני בינוי במסגרתו יורסו בניינים הכוללים 115 יחידות קיימות ויבנו במקומן 332 יח"ד, שטחי מסחר ושטחים למוסדות ציבור ב-3 מגדלים בני 20 קומות מעל 4 קומות בתכנית רחבה, מעל קומת קרקע למסחר ומוסדות ציבור ומעל 5 קומות מרתף וקומת גלריה.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
85%	מבנה האחזקה בפרויקט
חברת פרויקט	ציון שמות השותפים לפרויקט
סער שקד ייזום בע"מ	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
איחוד	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
התקשרות בהסכם פינני בינוי בשנת 2016	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
כ-6.4 דונם	מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
48 חודשים ממועד קבלת היתר מלא	מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי/בפועל)
השיווק החל	מועד סיום שיווק צפוי/בפועל
מועד האכלוס	הסכמים עם קבלני ביצוע
הקבלן הראשי הוא אביב מליטרון	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
חודש יוני 2025	

¹⁹⁰ הנתונים הנכללים בסעיף זה בדבר מועד התחלת וסיום עבודות הקמה, מועד התחלת וסיום שיווק בפרויקט, אומדן שווי מימוש נטו, זכויות בנייה שצפוי שיוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט, אומדן עלויות שטרם הושקעו, אומדן עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, הכנסות שיוכרו, מקדמות שצפויות להתקבל, רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד משיכתם (לפי העניין) מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות על תחזיות ותכניות עבודה של החברה ועל היכרותה עם שוק הדיור בישראל בכלל ובאזורי הפרויקטים בפרט, וכן מבוסס על הערכותיה של החברה לגבי משך הליכי תכנון, אישור, שיווק ובניית הפרויקטים (לפי העניין), עלויות הקמת הפרויקטים ומחירי מכירת יחידות הדיור בהם. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה (לפי העניין) משינוי בתכניות העבודה של החברה בקשר עם מי מהפרויקטים, משינוי מחירי הדירות בסביבת מי מהפרויקטים או בשוק כולו, מהתארכות הליכי תכנון, שיווק ובנייה, מהמצב הכלכלי של המשק (לרבות קשיי מימון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וירידה בביקושים), משינויים בעלויות תשומות הבנייה, מהחלטות של גורמים רגולטורים ביחס למקרקעין משינויים במצב הבטחוני (לרבות מלחמת) והמדיני בישראל והשלכותיהם/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 30 להלן.

זכויות על פי הסכם פינני בינוי	זכויות משפטיות בקרקע
הסכם פינני בינוי	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינני בינוי/אחר)
מליסרון העמידה ערבות חברה להבטחת התחייבויות חברת הפרויקט כלפי בעלי הזכויות הקיימים בפרויקט חלף קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ.	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
.ר.ל.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
תשתיות קיימות	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
הקמת ארבעה גני ילדים כמטלות ציבוריות לעירייה.	נושאים מיוחדים

[ב] מצבו התכנוני של הפרויקט (הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 85%)

מצב תכנוני נוכחי לפרויקט ליום 31.12.2024:

הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים* (מ"ר)	סוג מלאי
-	332	37,776	יחידות דיור
-	3	1,311	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בנייה לא מנוצלות

* לא כולל חניות.

[ג] עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (במיליוני ש"ח)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 85%
עלויות שהושקעו			
-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	1	23	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
3	12	18	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוננו)
3	13	41	סה"כ עלות מצטברת
3	13	41	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה			
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)

101	100	78	עלויות בנין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
524	524	524	עלויות בנין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
167	158	151	עלויות מצטברות בנין תכנון ואחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
72	72	72	עלויות מצטברות בנין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
864	854	825	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
-	-	-	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2029	2029	2029	מועד השלמת בנייה צפוי

[ד] שיווק הפרויקט

שנת 2024	הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 85%	
70	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
7,079	יחידות דיור (מ"ר)	
-	שטחי מסחר (מ"ר)	
38,888	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	שטחי מסחר	
70	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
7,079	יחידות דיור (מ"ר)	
-	שטחי מסחר (מ"ר)	
38,888	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	שטחי מסחר	
191,979	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במיליוני ש"ח)	שיעור השיווק של יחידות מגורים מהפרויקט
276	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במיליוני ש"ח)	
33%	שיעור שיווק ליום 31.12.2024 (%)	

¹⁹¹ ההכנסות הצפויות לא כוללות הכנסות ממסחר (כולל חניות מסחר) והכנסות משדרוגים.

144	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
30,697	יחידות דיור (מ"ר)	
1,311	שטחי מסחר (מ"ר)	
28		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)
-		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח / מ"ר [יש לפרט לפי שימושים]
-		מחיר ממוצע למ"ר לחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט (במיליוני ש"ח)

סה"כ מקדמות שנתקבלו/שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בנין חוזים חתומים	הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 85%
7	-	עד ליום האחרון של שנת 2024
48	14	שנת 2025
-	54	שנת 2026
-	94	שנת 2207
199	87	שנת 2028
22	27	שנת 2029 ואילך
276	276	סה"כ

[ז] אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (במיליוני ש"ח)

שנת 2024	הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 85%	
1,046	הכנסות צפויות בנין הפרויקט ¹⁹²	
866	עלויות פרויקט צפויות	
180	רווח גולמי צפוי בנין הפרויקט	
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
180	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
40,325	דירות מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) לפיו חושב
29,985	מסחר	רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

¹⁹² אומדן ההכנסות כולל הכנסות ממגורים, מסחר, מקומות חנייה והסכמי שדרוג דירות.

[ז] ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (במיליוני ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר:

השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 3%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עלייה של 3%	השפעת עלייה של 5%	הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 85%
(39)	(23)	180	23	39	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לנביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
41	25	180	(25)	(41)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

[ח] מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט (הנתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 85%)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט:

פירוט	
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2024 מוצג כהלוואות לזמן קצר
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2024 מוצג כהלוואות לזמן ארוך
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2023 מוצג כהלוואות לזמן קצר
-	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי) 31.12.2023 מוצג כהלוואות לזמן ארוך
תאגיד בנקאי [בהסכם סינדקציה]	מוסד מלווה:
20.1.2025	תאריך חתימת ההסכם:
1,666	סה"כ מסגרת (במיליוני ש"ח):
1,666	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (במיליוני ש"ח):
P+0.55%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):
יוני 2029	מועדי פירעון קרן וריבית:
הונה עצמי של אביב מליסרון (סולו) לא יקטן מ-300 מיליון ש"ח ויחס הון למאזן לא יקטן מ-25%	תניות פיננסיות מרכזיות:
קיימות, כמקובל בהסכמי ליווי בנייה	תניות מרכזיות אחרות (לרבות קצב מכירות וכדומה):

לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2024:
לא	האם מסוג Non-Recourse (כן/לא):
סיום הבניה והמכירה, תשלום מיסים ופירעון המסגרת הבנקאית	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
בטחונות כמקובל בהסכמי ליווי בנייה, לעניין שעבודים ראה טבלה מטה. כמו כן, אביב מליסרון העמידה ערבות לטובת הבנק המממן להבטחת התחייבויות חברת הפרויקט על פי הסכם המימון.	בטחונות:

[ט] שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח ליום 31.12.2024 חלק החברה	פירוט	סוג	
		דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום (וכן משכנתה מוגבלת לסכום של 2.5 מיליארד ש"ח)	שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות הלווה במקרקעין על פי הסכם הפינוי בינוי. משכנתה מוגבלת לסכום של 2,500,000,000 ש"ח על מלוא זכויותיהם של כל בעלי המקרקעין במקרקעין.	דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות הלווה בפרויקט.		
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות הלווה על פי ההסכם עם קבלן הביצוע וכן על כל הבטוחות שניתנו מכוחו, ככל שניתנו.		
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות הלווה לקבלת כספים מכוח הערבויות מקבלן הביצוע (ככל שיינתנו).		
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והמחאה על דרך שעבוד ביחס למלוא זכויות הלווה על פי חוזי שכירות שנחתמו, ככל שנחתמו, בינה לבין שוכרי שטחי המסחר בפרויקט.	דרגה שנייה	
-	-		אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)
-	-		

[י] התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (במיליוני ש"ח)

נתונים	הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 85%
180	רווח גולמי צפוי:
	התאמות לעודפים:
(41)	מיסים לשלם
46	החזר הון עצמי שהושקע
25	החזר הון עצמי שטרם הושקע
210	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
2029	מועד צפוי למשיכת עודפים
סיום הבניה והמכירה, תשלום מיסים ופירעון החוב הבנקאי	תנאים מתלים למשיכת עודפים

15.17. פרויקטים בשלבי המשא ומתן

למועד דוח זה, מצויה אביב מליסרון בשלבים שונים של משאים ומתנים שנערכים במהלך העסקים הרגיל של החברה, ובדיקות של מספר פרויקטים נוספים, ובכלל זאת מכרזי רמ"י ופרויקטים מסוג פינוי-בינוי. למועד הדוח, אין ביכולתה של אביב מליסרון להעריך את סיכויי ההשלמה של משאים ומתנים אלה ואין כל וודאות שמשאים ומתנים אלה, כולם או חלקם, יתממשו בסופו של דבר לכדי הסכם מחייב.

חלק חמישי: תיאור עסקי התאגיד - שונות

16. שיווק

16.1. **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 הדיגיטליות השונות וברשתות החברתיות, וכן במדיה הארצית והמקומית באמצעות פרסום בטלוויזיה, ברדיו, בעיתונות ובשילוט חוצות. בנוסף לאמור, פועלת החברה ליצירת חדשנות דיגיטלית וטכנולוגית שיווקית באמצעות זרוע הדיגיטל של החברה וזאת 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 שהקניון הפיזי ימשיך להוות את ליבת הפעילות. במסגרת זו השיקה החברה במהלך תקופת הדוח לתקופה קצובה את "רמת אביב אונליין" ("הקניון ההיברידי"), זאת במטרה לספק ערך מוסף ללקוחות ולשוכרים וחוויה דיגיטלית משלימה לחוויה הפיזית בקניון. במהלך תקופת פעילותו, מצאה החברה שמרבית המשתמשים העדיפו להגיע פיזית לקניון וכי אחוז הרכישות באתר לא הצדיק את המשך הפעילות. לצד הקפאת הפעילות, המשיכה החברה ובכוונתה להמשיך גם בעתיד בפיתוח יכולות טכנולוגיות חדשות ושונות שיוצרות ערך מוסף ללקוחות ולשוכרים דרך אפליקציית "My Ofer", כגון כרטיס הגיפט קארד החדשני שהושק בינואר 2025 בשיתוף עם חברת האשראי כ.א.ל, זאת במטרה לשמור על מובילות ובידול במעטפת הדיגיטלית.

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) חיזוק המותג; (2) חדשנות ומגוון המוצרים המוצעים למכירה; (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.

16.2. **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.

16.3. **יזום למגורים והתחדשות עירונית** - שיווק הפרויקטים של אביב מליסרון מבוצע באמצעות כלי שיווק שונים וביניהם פרסום בכלי המדיה השונים, האורגניים והקנייניים (טלוויזיה, שלטי חוצות, רדיו, דיגיטל ורשתות חברתיות) ועל ידי פנייה יזומה ללקוחות הקיימים במאגר הלקוחות של אביב מליסרון. המכירות בפועל נעשות במשרדי מכירות ייעודיים לפרויקטים ומבוצעות על ידי אנשי מכירות של אביב מליסרון או לחילופין על ידי משרדי שיווק חיצוניים לפי ההתאמה לפרויקט הספציפי.

17. תחרות

17.1. מרכזי מסחר וקניונים

תחומי פעילותה של החברה, ובעיקר שוק מרכזי הקניות והמסחר הקמעונאי בישראל, מאופיינים ברמת תחרותיות גבוהה ביותר. התחרות נובעת ממספרם הרב של מרכזי המסחר הקנייניים 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 בעת חופשות של ישראלים בחו"ל ובאונליין. לפרטים אודות מגמות עיקריות, בין היתר בהיבטי תחרות בענף המסחר הקמעונאי בשנת 2024, ראו עמוד 14 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 תאגידיים המחזיקים בנתח משמעותי בשוק הקניונים והמרכזים המסחריים כגון: קבוצת עזריאלי, "BIG" מרכזי קניות, ג'י סיטי וצ'ים סנטרס. להערכת החברה, בחלק מהאזורים הגאוגרפיים בהם לחברה קניונים או מרכזי מסחר, מתחרה העיקריים הינם קבוצת עזריאלי ו-"BIG" מרכזי קניות.

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 חופשות בחו"ל והרכישות באונליין השפעה על כמות המבקרים בהם, וכתוצאה מכך גם על היקפי הפדיון בשטחי המסחר השייכים לחברה. מאז החלה מלחמת חרבות ברזל ובתקופת הדוח, היקף החופשות של ישראלים בחו"ל היה 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 7 לדוח הדירקטוריון. לשינויים בהיקפי הפדיון ישנה השפעה גם על דמי השכירות שביכולתה של החברה לדרוש במרכז הקניות.

התמודדות החברה עם התחרות בין מרכזי הקניות השונים והרכישות המקוונות ובחול"ל 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) שדרוג חזותם של מרכזי הקניות והקפדה על רמת תחזוקה גבוהה של הנכסים לאורך זמן; (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) יצירת ערך מוסף לשוכרים ולמבקרים בקניון באמצעות חדשנות ושילוב עולמות דיגיטל בחוויית הקנייה; (6) שמירה על אחוזי תפוסה גבוהים מאוד באופן עקבי; (7) קיום מערכת יחסים איתנה עם השוכרים; (8) התמחות בניהול ושיווק נכסים מסוג זה, בין היתר באמצעות מטה החברה ומנהלי הקניונים השונים שבבעלות החברה שהינם בעלי ידע וניסיון רב בשוק ובפרט בתחום פעילותה של החברה; (9) מוניתין חזק, ניסיון עשיר, היכרות מעמיקה עם הענף וביצועים מוכחים; (10) פיתוח יכולות, כלים ופתרונות דיגיטליים להגדלת הערך ושביעות הרצון של השוכרים והמבקרים בקניונים.

17.2. 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) עיקר שוכרי המשרדים הם חברות הייטק גדולות, המתאפיינות בדרישה לשטחים גדולים המצויים בנכסים בבעלות אחודה, בהם קיים בדרך כלל פוטנציאל להגדלת השטח המושכר; (3) לחברה יש פארקי משרדים, אשר מציעים לחברות, ובראשן חברות הייטק, 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 15 לדוח הדירקטוריון.

17.3. ייזום למגורים והתחדשות עירונית

תחום הייזום למגורים 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 פרויקט ושיווקו, כאשר בשלב זה ישנה תחרות גם מול היצע דירות יד שנייה וגם תחרות עצמית מול דירות של אותו יזם באותה הסביבה. יצוין כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבנייה בין הגורמים השונים 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 מליסרון. כמו כן יצוין 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. בפרויקטים של התחדשות עירונית התחרות הינה בעיקר מול גופים יזמיים נוספים השואפים לקבל הסכמות מהדיירים בפרויקטים האמורים ומתבטאת הן ביכולת לאתר מתחמים מתאימים והן בהצעות המוצעות לדיירים.

אין ביכולת החברה לאמוד את חלקה היחסי של אביב מליסרון מסך ענף הייזום למגורים בכללותו, בשל העדר מידע זמין לגבי נכסים הנמצאים בבעלות פרטית מחד גיסא, וקיומם של מגוון שימושים שלא ניתנים להשוואה מאידך גיסא.

על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאליים, אביב מליסרון עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים פוטנציאליים אשר ישאו ערך לרוכשי היחידות בהם, וכן פועלת אביב מליסרון לטיפוח ושמירה על המוניטין המקצועי הגבוה שלה. היתרון היחסי של אביב מליסרון למול מתחריה הינו המוניטין והניסיון הרב אותו צברה בתחום לרבות מאגר לקוחות המונה אלפי לקוחות. כמו כן, להערכת אביב מליסרון, בשונה מהרבה מהחברות היזמיות האחרות הפועלות בתחום, לאביב מליסרון 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.

הערכות החברה כמפורט בסעיף 17 זה לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפענה מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטתם של החברה, כגון שינויים בהוראות הדין הרלוונטיות, החלטת רשויות שונות לרבות בית משפט או עקב התממשותם של כל אחד מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 30 להלן.

18. נכסים לא מוחשיים

קניוני החברה ממותגים תחת השם  אשר הינו סימן מסחר רשום על שם החברה. בבעלות החברה סימני מסחר נוספים הרשומים בישראל ו/או הנמצאים  תחת הליכים שונים של רישום או המזוהים עמה, כגון "MyOfer". כמו כן, לחברה זכות שימוש בלעדית בלוגו AVIV by Melisron והוא נמצא תחת הליך רישום סימן מסחר על שם אביב מליסרון. הוצאות החברה בגין רישום סימני המסחר האמורים אינן מהותיות. להערכת החברה, סימני המסחר האמורים ממתגים 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 Landmark תל אביב וזאת תחת השם: "LANDMARK
TEL AVIV".

19. הון אנושי

כללי – המבנה הארגוני של החברה

19.1. סמוך למועד פרסום הדוח מועסקים בחברה (ובחברות הבנות שלה) 334 עובדים,¹⁹³ על פי החלוקה

המפורטת להלן:

19.1.1. בהנהלת החברה ובמטה הנהלת החברה מועסקים 64 עובדים, המעניקים, בין היתר,

שירותים לכל הפעילויות בהן עוסקת החברה.¹⁹⁴

19.1.2. בפעילות הקניונים של החברה מועסקים 189 עובדים העוסקים בניהול והפעלה שוטפת

של הקניון או המרכז המסחרי וכן בפיתוח מעטפת דיגיטלית לפעילות הקניונים.

19.1.3. בפעילות הנדל"ן למשרדים מעסיקה החברה 22 עובדים.

19.1.4. 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 במישורין 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

במישורין למשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים

19.1.5. בתחום הייזום למגורים והתחדשות העירונית, מעסיקה החברה באמצעות חברה בת

כמפורט להלן, כ-59 עובדים העוסקים בכל מרכיבי שרשרת הערך בייזום ובניית פרויקטי

נדל"ן למגורים בישראל.¹⁹⁵ תחום הייזום למגורים והתחדשות עירונית מרוכז ומבוצע

באביב מליסרון, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, המנוהלת על ידי הנהלה

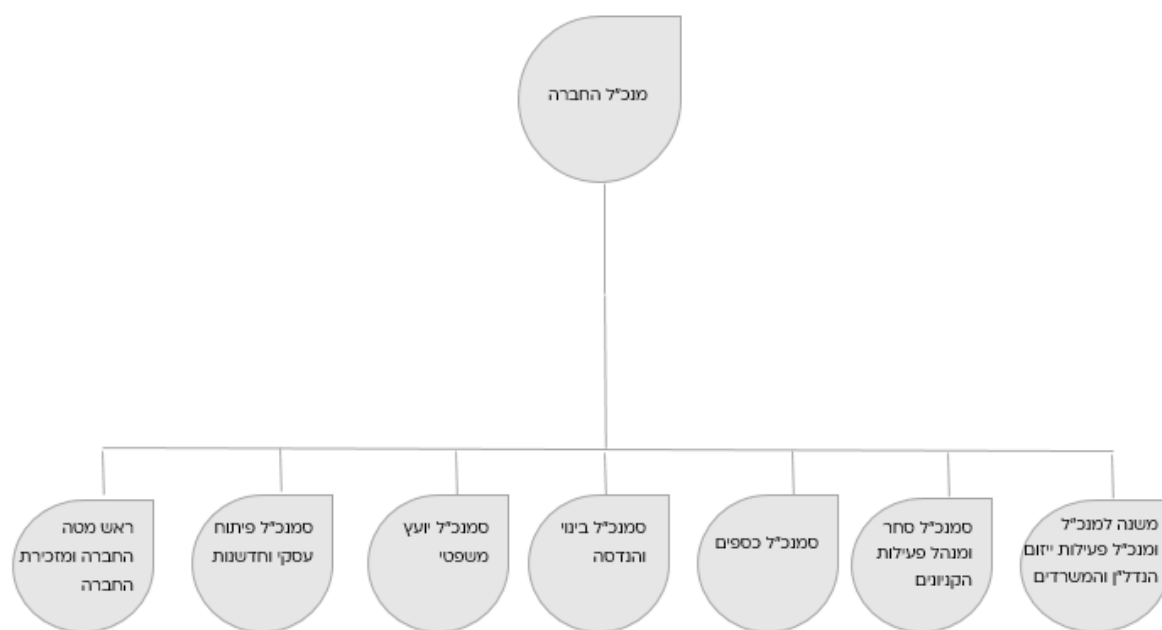
נפרדת בראשותו של מר צחי דידי המכהן כמנכ"ל אביב מליסרון.

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

¹⁹³ הנתונים כוללים עובדים בחברות בנות של החברה ואינם כוללים כ-1,000 עובדי קבלן הנותנים לחברה בעיקר שירותי שמירה וניקיון בתחום הקניונים.

¹⁹⁴ ראו גם תרשים ארגוני בסעיף זה להלן.

¹⁹⁵ מעת לעת נוהגת אביב מליסרון להיעזר בחברות כוח אדם חיצוניות לצורך העסקת עובדים כלליים באתרי הבנייה השונים של החברה.



19.2 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. כמו כן, בתחום פעילות הייזום למגורים והתחדשות עירונית, עובדי אביב מליסרון המועסקים באתרי הבנייה של אביב מליסרון משתתפים באופן קבוע בהדרכות בנושאי בטיחות בעבודה בהתאם לנוהל הבטיחות הקיים בהן, וזאת לאור החשיבות הרבה שמייחסת החברה לנושא הבטיחות בעבודה בכלל ושמירה על בטיחות עובדיה בפרט. בהקשר זה יצוין כי אביב מליסרון משתתפת ב'תכנית הכוכבים' שהושקה במהלך שנת 2020 אשר מטרתה לדרג חברות בנייה לפי מערכת ניהול הבטיחות שהן מיישמות בפועל. לאביב מליסרון שלושה כוכבי בטיחות מתוך חמישה, והיא פועלת להשגת שני הכוכבים הנותרים.

19.3 תלות בעובדים

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

19.4 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). לגבי חלק מהעובדים של אביב מליסרון המועסקים בפעילות הביצוע (קבלנות) חלות על אביב מליסרון הוראות מכוח ההסכם הקיבוצי הכללי לעובדים בענף הבנייה והעבודות הציבוריות אשר נחתם בין מרכז הקבלנים והבנאים לבין הסתדרות פועלי הבניין, אלא אם חוזה העבודה האישי של עובד הינו בתנאים מיטיבים לעומת ההסכם הקיבוצי האמור.

19.5 נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה של החברה

- 19.5.1. לפרטים אודות הדירקטורים של החברה ונושאי המשרה הבכירה המכהנים בה נכון למועד פרסום הדוח ראו סעיפים 15 ו-16 לפרק הפרטים הנוספים.
- 19.5.2. ביום 18 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי המשרה של החברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול הינה לתקופה בת שלוש שנים, החל ממועד אישורה כאמור. יצוין כי תנאי ההעסקה של נושאי המשרה בחברה תואמים ועולים בקנה עם אחד עם תנאי מדיניות התגמול. לפרטים, ראו סעיף 8 בפרק הפרטים הנוספים.
- 19.5.3. החברה מקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון מהגב' ליאורה עופר באמצעות עופר השקעות, בעלת השליטה בחברה, חברה פרטית בבעלות מלאה של גב' ליאורה עופר. 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 ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (סדרי מינהל, תקופות כהונה ותאגידים), התשפ"ד-2023, אשר נכנס לתוקף ביום 23 בנובמבר 2023. ביום 18 באפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה) את תנאי כהונתה המעודכנים של יו"ר דירקטוריון החברה, גב' ליאורה עופר, וזאת למשך תקופה נוספת בת שלוש (3) שנים החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים אודות הסכם השירותים ראו גם סעיף 8.1(א) בפרק הפרטים הנוספים.
- 19.5.4. ביום 1 באפריל 2024, הקצתה החברה 13,619 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה לסמנכ"ל הסחר ומנהל פעילות הקניונים של החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) במסגרת מתאר לעובדים, זאת לאחר קבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של מניות המימוש שתנבענה ממימוש כתבי האופציה. לפרטים נוספים, או דיווחים מיידיים של החברה מיום 1 באפריל 2024.¹⁹⁶
- 19.5.5. ביום 19 בספטמבר 2024, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את הארכת תקופות המימוש של כתבי האופציה המקוריים שהוקצו למנכ"ל החברה במסגרת מינויו לראשונה לתפקיד בשנה אחת, כך שהמנה הראשונה של כתבי האופציה המקוריים תהיה ניתנת למימוש עד ליום 20 בנובמבר 2025 והמנות השנייה והשלישית תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 20 בנובמבר 2026, וזאת ללא כל שינוי אחר בתנאי כתבי האופציה המקוריים או במחיר המימוש שלהם. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 15 באוגוסט 2024 ומיום 19 בספטמבר 2024.¹⁹⁷

¹⁹⁶ אסמכתאות מס': 2024-01-036945 ו- 2024-01-036948, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁹⁷ אסמכתאות מס': 2024-01-082641 ו- 2024-01-604459, בהתאמה, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

19.5.6. ביום 9 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 198,471 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה ל-6 נושאי משרה בחברה (שאינם דירקטור או מנכ"ל) וכן ל-36 מנהלים ועובדים נוספים בחברה ובחברות בנות, במסגרת מתאר לעובדים אשר פורסם ביום 13.3.2023 ותיקון לו אשר אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 9.3.2025 (ראו בדיווח מיידי המפורסם בד בבד עם דוח זה), בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של מניות המימוש שתנבענה ממימוש כתבי האופציה.

19.5.7. 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.

19.5.8. שינויים במצבת נושאי המשרה של החברה בתקופת הדוח

19.5.8.1. ביום 18 באפריל 2024 חדל מר יצחק נודרי זיזוב לכהן כדירקטור בחברה¹⁹⁸.

19.5.8.2. ביום 18 באפריל 2024 החל מר ארתור לשינסקי לכהן כדירקטור בחברה, בהמשך לאישורה של האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מאותו מועד את מינויו¹⁹⁹.

19.5.8.3. ביום 1 בנובמבר 2024, חדל מר ארתור לשינסקי לכהן כדירקטור בחברה²⁰⁰.

19.5.8.4. ביום 21 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' סמדר ברבר-צדיק המכהנת כדירקטורית בחברה, לתפקיד סגנית וממלאת מקום יו"ר דירקטוריון החברה, ואת החל ממועד האישור.

19.5.8.5. 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.

20. הון חוזר

20.1. בתחום הנדל"ן המניב, 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. יצוין כי עם איחוד פעילות אביב מליסרון, לצד ההון החוזר של החברה לתקופה של 12 חודשים, נוסף מחזור פעילות המייחד את פעילות הייזום למגורים

¹⁹⁸ ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-044520), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁹⁹ ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 10 באפריל 2024 ו-18 באפריל 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-041457, 2024-01-044514 ו-2024-01-044523), בהתאמה, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

²⁰⁰ ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-613271), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

(הכולל פעילות בנייה), שהינו מחזור תפעולי בעל הון חוזר העולה על שנה (12 חודשים) ויכול להימשך עד כארבע שנים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה הון חוזר שלילי השונה מההון החוזר לתקופה של 12 חודשים כמפורט בטבלה (במיליוני ש"ח):

סך הכל	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
1,661	(122)	1,783	נכסים שוטפים
2,506	(110)	2,616	התחייבויות שוטפות
(845)	(12)	(833)	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה הון חוזר שלילי לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-845 מיליון ש"ח, בהשוואה להון חוזר שלילי ליום 31 בדצמבר 2023, אשר הסתכם בסך של כ-1,408 מיליון ש"ח. הגירעון נובע בעיקר מחלויית שוטפות של אגרות חוב. בנוסף, לחברה מזומנים ושווי מזומנים בסך של 1.25 מיליארד ש"ח ומסגרות אשראי מחייבות ולא מנוצלות 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 2024, 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 לתקופה של 12 חודשים ליום 31 בדצמבר 2024, בסך של כ-845 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 הרחבת אגרות חוב (סדרות י"ז, י"ט, כ' ו-כ"א), הצעת רכש חליפין חלקית להרחבת אגרות חוב (סדרות י"ח ו-י"ט) בתמורה לקבלת אגרות חוב (סדרה י') של החברה, ואודות מסגרות האשראי של החברה, ראו סעיפים 21.3 ו-21.5 (בהתאמה) להלן.

21. מימון

21.1. כללי

החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מאשראי בנקאי, מאשראי פיננסי חוץ בנקאי, ומאגרות חוב המונפקות לגופים מוסדיים ולציבור. חלק מההלוואות שניטלו על ידי החברה, ניטלו תוך מתן שעבוד מדרגות שונות על חלק מנכסי החברה. בחלק מהמקרים נקבעו הוראות בדבר "העמדה לפירעון מיידי צולבת" (מסוג Cross-Default או מסוג Cross-Acceleration) באופן 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. לפרטים אודות מדיניות מימון פרויקטים באביב מליסרון, ראו סעיף 15.8 לעיל.

21.2. להלן פרטים בדבר הלוואות שהיו בתוקף בתקופת הדוח ואין מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה²⁰¹:

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת ההלוואות (מתייחס לניירות ערך מסחריים (לא סחירים) שהנפיקה החברה) של החברה מגורמים חוץ בנקאיים ואשר אין מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, הינה בסך של כ-99 מיליון ש"ח הנושאות ריבית בנק ישראל + 0.15%. לפרטים אודות ניירות הערך המסחריים שהנפיקה החברה, ראו סעיף 21.5.5 לפרק זה להלן.

21.3. להלן פרטים בדבר הלוואות מהותיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2024²⁰²

אגרות חוב (סדרה י"ז)	אגרות חוב (סדרה י"ט)	אגרות חוב (סדרה י"ח)	אגרות חוב (סדרה י"א)	
6.3.2018 והרחבות מ-1.3.2021, 30.10.2019 ו-21.4.2021	16.8.2020 והרחבות מ-19.2.2024 ו-24.12.2024	17.8.2021 והרחבה מ-6.11.2022	26.3.2023 והרחבות מ-19.2.2024	תאריך נטילת הלוואה
ציבור				מאפייני המלווה
1,791 (במיליוני ש"ח)	1,608 (במיליוני ש"ח)	1,368 (במיליוני ש"ח)	1,576 (במיליוני ש"ח)	יתרת הלוואה (קרן משוערכת) ליום 31.12.2024
27 תשלומים חצי שנתיים, שאינם שווים, בשנים 2019-2032 (בשנת 2032 תשלום אחד בלבד).	18 תשלומים, כמפורט להלן: 17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2021 ועד ליום 1 ביולי 2029 (כולל). יתרת הקרן תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי 2029. (83% תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי 2029.	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	27 תשלומים חצי שנתיים שאינם שווים, בשנים 2024-2037 (בשנת 2037 תשלום אחד בלבד).	לוח סילוקין (קרן)

²⁰¹ לא כולל אגרות חוב שהונפקו לציבור (לפרטים בנושא זה ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון).
²⁰² לפרטים נוספים אודות אגרות החוב המתוארות בסעיף זה להלן, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

אגרות חוב (סדרה כ"א)	אגרות חוב (סדרה כ')	אגרות חוב (סדרה י"ט)	אגרות חוב (סדרה י"ז)	
	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.			
בשיעור שלא יעלה על 3.61%	קבועה, בשיעור 0.25%	בשיעור שלא יעלה על 1.43%	קבועה, בשיעור 2.25%	ריבית
מדד המחירים לצרכן				מנגנוני הצמדה
נכון למועד דוח זה אגרות החוב אינן מובטחות.	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.	שעבוד קבוע מדרגה שנייה על מלוא זכויות החברה במתחם עופר הקריון בקריית ביאליק, לרבות תגמולי הביטוח הנובעים ממנו.	נכון למועד דוח זה אגרות החוב אינן מובטחות.	בטוחות
הפסקת חלוקת דיבידנד במידה שההון העצמי של החברה (במאוחד) קטן מתחת ל-4	הפסקת חלוקת דיבידנד במידה שההון העצמי של החברה (במאוחד) קטן מתחת ל-3.3	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 שההון העצמי של החברה (במאוחד) קטן מתחת ל-3.0 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור).	מגבלות החלות על החברה (כולל אמות מידה פיננסיות) ²⁰³

²⁰³ ליום 31 בדצמבר 2024, עומדת החברה בכל המגבלות המנויות. לפירוט אודות העמידה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בטבלה זו להלן, ראו סעיף 32 לנספח ב' לדוח הדירקטוריון.

אגרות חוב (סדרה כ"א)	אגרות חוב (סדרה כ')	אגרות חוב (סדרה י"ט)	אגרות חוב (סדרה י"ז)	
מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור).	מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור) הפסקת חלוקת דיבידנד במידה ויחס ההון העצמי למאזן של החברה יפחת מ-25%.			
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 3.5 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר.	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 2.8 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר.	כל עוד אגרות החוב קיימות של החברה (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 2.5 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר.	
התחייבות לא יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה אלא אם התקיימו התנאים המפורטים בסעיף 5.5 לטר הנאמנות לאגרות החוב.	יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-23% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים		התחייבות לשמירה על יחס הון עצמי כולל זכויות מיעוט בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו שלא יפחת מ-20% מסך המאזן של החברה במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים	
התחייבות לשמירה על יחס הון עצמי כולל זכויות מיעוט	דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים			

אגרות חוב (סדרה כ"א)	אגרות חוב (סדרה כ')	אגרות חוב (סדרה י"ט)	אגרות חוב (סדרה י"ז)	
בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו שלא יפחת מ-25% מסך המאזן של החברה במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים	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.			
קיים				מנגנון CROSS Acceleration
לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 9.1.10 לשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה כ"א ²⁰⁷	לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 8.1.10 לשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה כ' ²⁰⁶	לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 8.1.10 לשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה י"ט ²⁰⁵	לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 10.1.10 לשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה י"ז ²⁰⁴	

21.4. 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-11.5 מיליארד ש"ח וכן הלוואות (אשראי מנוצל מגופים בנקאיים ומוסדיים) בסכום כולל של כ-2.7 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,

²⁰⁴ דיווח מיידי מיום 26 בפברואר 2018 (אסמכתא מס': 2018-01-015567).

²⁰⁵ דיווח מיידי מיום 16 באוגוסט 2020 (אסמכתא מס': 2020-01-079504).

²⁰⁶ דיווח מיידי מיום 18 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס': 2021-01-067171).

²⁰⁷ דיווח מיידי מיום 26 במרץ 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-027175).

בכפוף לתנאי סף כמותיים כפי שנקבעו בהסכמים.²⁰⁸ בהתאם לאמור, במקרה של התקיימותה של תניית הפרה צולבת מהותית מסוג Cross-Default או של תניית הפרה צולבת מהותית מסוג Cross-Acceleration, לפי העניין (בהתאם להסכם הרלוונטי) באחד או יותר מהסכמי ההלוואה האמורים לעיל, ובכפוף לסף הכמותי שנקבע בכל הסכם הלוואה כאמור, עשויה להיות זכות להעמדת כל ההלוואות המפורטות לעיל לפירעון מיידי. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות מהותיות בהלוואותיה של החברה, האמורות לעיל, ראו ביאורים 15, 19 ו-20.ג. לדוחות הכספיים וכן הערה מס' 32 להערות לנספח ב' לדוח הדירקטוריון.

21.5 מימון חוץ בנקאי

21.5.1 הרחבת סדרות אגרות חוב (סדרה י"ט) ו-(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.²⁰⁹

21.5.2 הרחבת סדרות אגרות חוב (סדרה י"ז) ו-(סדרה כ') - ביום 9 באוקטובר 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 692,698,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) ועד 158,125,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הרחבת סדרות קיימות. ביום 10 באוקטובר 2024, דיווחה החברה כי במכרזים שערכה לציבור נקבע כי החברה תנפיק 614,241,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בתמורה לסך כולל של 700,848,981 ש"ח, וכן 126,500,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') בתמורה לסך כולל של 123,970,000 ש"ח.²¹⁰

21.5.3 הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה כ"א) - ביום 17 בדצמבר 2024

פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה עד 581,309,000 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 סדרה קיימת. ביום 18 בדצמבר

²⁰⁸ יצוין, כי במרבית ההסכמים ושטרי הנאמנות לאגרות החוב קיים סכום סף לתניית הפרה הצולבת המהותית בטווח של עד 500 מיליון ש"ח וכן במעט מקרים סכום סף המהווה 10% מהתחייבויות החברה.

²⁰⁹ 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 הפניה.

²¹⁰ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 9 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-609463), מיום 10 באוקטובר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-610076) ומיום 13 באוקטובר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-610226), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך הפניה.

2024, דיווחה החברה כי במכרז שערכה לציבור נקבע כי החברה תנפיק 507,279,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א) בתמורה לסך כולל של 564,094,248 ש"ח.²¹¹

21.5.4. הרחבת סדרות אגרות חוב (סדרה י"ח) ו-(סדרה י"ט) בדרך של הצעת רכש חליפין

חלקית בתמורה לאגרות חוב (סדרה י') - ביום 17 בדצמבר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה, לפיו הציעה החברה לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה, בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית עם טווח כמויות, לרכוש מהם בין 0 ש"ח ע.ג. לבין 576,727,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'), בתמורה להנפקה של עד 62,863,243 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) של החברה ועד 565,769,187 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט של החברה), אשר הונפקו בדרך של הרחבת סדרות קיימות. ביום 22 בדצמבר 2024, דיווחה החברה כי במכרז שערכה למחזיקי אגרות חוב (סדרה י') של החברה נקבע כי החברה יוקצו בסך הכל 53,746,200 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) ו-483,715,798 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט), וזאת בנין 496,271,466.42 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י').²¹²

21.5.5. ניירות ערך מסחריים

במהלך תקופת הדוח לא ביצעה החברה 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.

21.5.6. תשקיף המדף של החברה – ביום 9 בפברואר 2023 פרסמה החברה²¹³ תשקיף מדף

של החברה נושא תאריך 10 בפברואר 2023, כאשר תוקפו עד ליום 9 בפברואר 2025. ביום 2 בפברואר 2025 דיווחה החברה כי רשות ניירות ערך אישרה להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה וזאת עד ליום 9 בפברואר 2026.²¹⁴

21.5.7. לפרטים נוספים אודות כל סדרות אגרות החוב של החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון וכן ביאור 19 לדוחות הכספיים.

21.6. מימון בנקאי

21.6.1. 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 ההלוואה בתקופה נוספת, ראו סעיף 12.1.5 לעיל וביאור 3.ב.20. לדוחות הכספיים.

²¹¹ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 17 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-625140), מיום 18 בדצמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-625483) ומיום 19 בדצמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-625637), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

²¹² לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 17 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-625132), מיום 22 בדצמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-626303) ומיום 24 בדצמבר 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-626714 ו-2024-01-627010), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

²¹³ ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 בפברואר 2023 (אסמכתא מס': 2023-01-013633), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

²¹⁴ ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 בפברואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-008277), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

21.6.2. לפרטים אודות הלוואות ומסגרות אשראי שנטלה החברה מגופים בנקאיים, ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים.

21.6.3. לפרטים אודות מסגרות אשראי מחייבות נוספות של החברה ראו סעיף 21.8 להלן.

21.7. **מגבלות החלות על החברה בקבלת אשראי**

במסגרת התקשרויות החברה לצורך העמדת אשראי כנגד שעבוד נכסים שונים, התחייבה החברה, בחלק מן המקרים: (1) לקבל את הסכמת הגורם המממן להעברת הזכויות בנכס; (2) לשמור על יחסים פיננסיים מסוימים לגבי הנכס, הנוגעים בעיקר ליחסים שבין הכנסות מדמי שכירות בנכסים לבין ההחזרים התקופתיים; (3) לשמור על היחס שבין סך התחייבויות החברה הלווה כלפי המלווה לשווי הנכס המשועבד. לפרטים נוספים, ראו גם ביאור 19ב' לדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, החברה עומדת בכל המגבלות המפורטות לעיל. לפרטים נוספים בדבר התחייבויות ומגבלות 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, מגבלות על היקף הלוואות שיכול בנק בישראל להעמיד ל"לווה בודד", ל"קבוצת לווים" אחת, ולששת הלווים ו"קבוצת הלווים" הגדולים של התאגיד הבנקאי (כהגדרת מונחים אלה בהוראות האמורות).

החברה פעלה ליישום הנדרש בהתאם לדרישות בנק ישראל לצורך הכרה בהפרדה בין החברה לבין חברות מסוימות אשר נכללו עמה ב"קבוצת לווים" (החברות המוחזקות של החברה ובעלת השליטה בחברה (לרבות, חלק מהתאגידים הקשורים אליהם ו/או לבני משפחתם במישרין או בעקיפין). במהלך השנים 2023 ו-2024 יושמה ההפרדה כאמור על ידי מרבית הבנקים ולמיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, המגבלה על היקף האשראי הזמין לקבוצת הלווים בה נכללת החברה אינה מגבילה את פעילות החברה באופן אפקטיבי.

21.8. **מסגרות אשראי**

לחברה (לא כולל מסגרות אשראי שנטלה החברה הבת אביב מליסרון בהיקף של כ-100 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים אשר מנוצלות בחלקן) מסגרות אשראי מאושרות ומשולמות שאינן מנוצלות במערכת הבנקאית אשר הסתכמו, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ובסמוך למועד פרסום דוח זה ב-500 מיליון ש"ח, מתוכן 200 מיליון ש"ח מסגרות אשראי המנובות בנכס משועבד. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, כמו גם בסמוך למועד פרסום דוח זה, החברה לא ניצלה את מסגרות האשראי הללו.

21.9. **דירוג האשראי של החברה**

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

21.9.2. ביום 18 בפברואר 2025 עדכנה מעלות את דירוג החברה ל-"ilAA" בתחזית דירוג "ilA", כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 18 בפברואר 2025 (אסמכתא מס': 01-011364-2025), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

21.9.3. ביום 15 בפברואר 2024 אישרה מעלות דירוג "ilAA", 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.

21.9.4. ביום 8 באוקטובר 2024 אישרה מעלות דירוג "ilAA", להנפקת אגרות חוב (סדרה כ') בהיקף של עד 127 מיליון ש"ח ע.ג. (עד למגבלת שיעור LTV של 80%) ולהנפקת אגרות חוב (סדרה יז') בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח ע.ג., בדרך של הרחבת סדרות קיימות, כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 8 באוקטובר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-608625), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. ביום 9 באוקטובר 2024, אישרה חברת מעלות כי הדירוג האמור להרחבת אגרות החוב (סדרה יז') תקף להיקף של עד 615 מיליון ש"ח ע.ג. והדירוג להרחבת סדרה כ' נותר ללא שינוי בהיקף של עד 127 מיליון ש"ח ע.ג., כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 9 באוקטובר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-609185), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

21.9.5. ביום 16 בדצמבר 2024 אישרה מעלות דירוג "ilAA", להנפקת אגרות חוב בהיקף של עד 630 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הרחבת סדרות י"ח ו/או י"ט המובטחות בנדל"ן (עד למגבלת שיעור LTV של 80%) כחלק מהצעת רכש חליפין לרכישת אגרות חוב (סדרה י') של החברה. בנוסף, באותו מועד אישרה מעלות דירוג "ilAA" להנפקת אגרות חוב (סדרה כ"א) בהיקף של עד 400 מיליון ש"ח ע.ג., בדרך של הרחבת סדרה קיימת, כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 16 בדצמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-624575), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. ביום 17 בדצמבר 2024, אישרה חברת מעלות כי הדירוג האמור להרחבת אגרות החוב (סדרה כ"א) תקף להיקף של עד 508 מיליון ש"ח ע.ג. והדירוג להרחבת סדרות י"ח ו-י"ט נותר ללא שינוי בהיקף של עד 630 מיליון ש"ח ע.ג., כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 17 בדצמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-624884), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

21.9.6. ביום 18 בפברואר 2025 אשררה מעלות דירוג "ilAA", לסדרות אגרות החוב של החברה, כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 18 בפברואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-011373), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

21.10. 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 23ב' לדוחות הכספיים. לפרטים אודות השעבודים אותם נוהגת אביב מליסרון לשעבד לטובת הגורמים המממנים להבטחת הסכמי מימון הפרויקטים שבבעלותה ראו סעיף 15.8 לעיל.

21.11. **ערבויות**

נכון למועד הדוח, למעט ערבויות במהלך העסקים הרגיל בסכומים לא מהותיים, וכן (1) ערבות של החברה וחברה בת להבטחת הלוואות שניטלו מגוף מוסדי; (2) ערבות של החברה להבטחת התחייבויות חברת הפרויקט של פרויקט ההסתדרות ג' בנבעתיים כלפי בעלי הזכויות הקיימים בפרויקט חלף קבוצת אביב (לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 15.16 לדוח זה לעיל; לא העמידה החברה ערבויות נוספות לטובת צדדים שלישיים.

21.12. להערכת החברה, בשנה הקרובה היא צפויה לגייס מקורות לצורך מחזור חוב קיים ופעילות שוטפת.

22. **מיסוי**

לפרטים בנושא זה, ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים.

23. **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

23.1. סיכונים סביבתיים

מעצם פעילותה בתחום הנדל"ן המניב, ובכלל זה מרכזי מסחר וקניונים, פארקי הייטק ובנייני משרדים וכן בתחום הייזום למגורים וההתחדשות העירונית, עלולה להיות החברה חשופה לסיכונים סביבתיים, אשר עשויה להיות להם, במקרי קיצון, השפעה מהותית על החברה: זיהום אוויר, פסולות, שפכים, מטרדי רעש, אבק וריח, דלקים וזיהומי קרקע ומים, פסולת בניין ופגיעה בתוואי השטח במהלך עבודות קבלנות.

תחומי פעילותה של החברה יכול שיהיו חשופים גם להשפעות אקלימיות (דוגמת גשמים והצפות), אשר עשויות להשפיע על תשתיות המבנים והשטחים המסחריים ו/או על ביצוע ותחזוקה של פרויקטים, ובכך עלולות להשפיע באופן נקודתי, שאינו מהותי, על עלויות ביצוע או תפעול.

23.2. רגולציה סביבתית, היתרים ורישיונות

במסגרת פעילותה, החברה, מחויבת לעמוד בדרישות רגולטוריות שונות. בין הוראות הרגולציה הסביבתית החלות על החברה ניתן למנות את חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ותקנותיו; חוק המים, התשי"ט-1959 ותקנותיו; חוק החמרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 ותקנותיו; חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 ותקנותיו; חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008 ותקנותיו; כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014; חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 ותקנותיו; חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984.

החברה מקימה, מחזיקה ומנהלת את מרכזי המסחר והקניונים, ולפיכך נדרשת לעמוד בהוראות הרגולציה הסביבתית הרלוונטית, לרבות בתנאים הכלולים ברישיונות עסק והיתרים אשר חלים על פעילויות המחייבות רישוי. כמו כן, הרשויות המוסמכות מבצעות ביקורות תקופתיות בנכסי החברה, במטרה לוודא את עמידתה של החברה בהוראות הרגולציה שחלות עליה.

זאת ועוד, בהסכמים עם השוכרים בנכסי החברה, מוסדרת בין היתר אחריות השוכרים להיבטים הסביבתיים הנובעים מפעילותם, לרבות מטרדי ריח ורעש, שפכים ופסולת.

בנוסף, החברה, בהיותה מקימה, מחזיקה ומנהלת פארקי הייטק ובנייני משרדים, מחזיקה ברישיונות עסק ביחס לפעילויות המחייבות ברישוי. כמו כן, החברה אחראית לביצוע תחום התחזוקה והתפעול בשטחים הציבוריים של הבניינים והפארקים, הן בעצמה והן באמצעות חברות ניהול חיצוניות, ובין היתר, מבצעת תחזוקה שוטפת של מערכות הבניינים.

עוד יצוין, כי כחלק מפעילות הייזום והקמת פרויקטים, נדרשת החברה לקבל אישורים בתחום התכנון והבנייה, לרבות קבלת זכויות בנייה לשימושים שונים לפי תוכניות בניין עיר (תב"ע), היתרי בנייה, חפירה ודיפון, וכן לצורך קבלת טופס 4 ותעודת גמר, הכפופים לעיתים לבחינה ובדיקה של השפעתם הסביבתית. לפיכך, החברה נדרשת לעמוד בתנאים סביבתיים, תכנוניים ועירוניים, הניתנים לה על ידי הרשויות המקומיות המוסמכות, ובהתאם התנאים עשויים לכלול עמידה בסטנדרטים של בנייה ירוקה בהתאם לתקנים שונים, ואף דרישה לביצוע סקר קרקע ו/או סקרי מי תהום ושיקום הקרקע במידת הצורך.

למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, הצורך בעמידה בהוראות הרגולציה בתחום אינו משפיע מהותית על פעילות החברה.

23.3 אירועים או עניינים סביבתיים הקשורים בפעילות החברה וצפויים להשפיע מהותית על פעילותה

למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופת הדוח, לא אירעו אירועים ו/או עניינים הקשורים בפעילות החברה ואשר גרמו או צפויים לגרום לפגיעה בסביבה, ובהתאם להשפעות מהותיות על פעילותה. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, החברה אינה צד להליכים משפטיים הקשורים באיכות הסביבה.

23.4 עלויות סביבתיות מהותיות החלות על החברה

נכון למועד הדיווח לא נשאה החברה בעלויות סביבתיות מהותיות לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה בסביבה או לצורך תיקון נזקים שנגרמו לסביבה.

להערכת החברה, החברה אינה צפויה לשאת בעלויות סביבתיות מהותיות בשנת 2025.

23.5 מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

על מנת למזער את הסיכונים הסביבתיים הנלווים לפעילותה, מקדמת החברה ויוזמת פעולות אשר נועדו לשמור על הסביבה. כך, מסתייעת החברה ביועצים סביבתיים מקצועיים המלווים אותה ומסייעים בהיבטים הסביבתיים הנלווים לפעילותה.

כחלק ממדיניותה, מחויבת החברה לעמוד בכל דרישות הרגולציה הסביבתית והתנאים הסביבתיים הנקבעים על ידי הרשויות המקומיות המוסמכות (ככל שישנם כאלה) בכל אחד מתחומי פעילותה.

בפעילות הייזום בתחום הנדל"ן המניב, פועלת החברה על פי התקנים הנדרשים בתחום הבנייה, לרבות על פי תקן בנייה ירוקה 5281. בהקשר זה יצוין, כי בכוונת החברה לפעול לכך כי כל הפרויקטים החדשים של החברה בתחום המשרדים (בשטח של מעל 10,000 מ"ר) יעמדו בדרישות התקנים הסביבתיים הירוקים, של לכל הפחות, רמת LEED GOLD.

בפעילות הייזום למגורים, פועלת החברה באמצעות אביב מליסרון על פי נהלי איכות סביבה ובנייה ירוקה כנדרש מהרשויות, לרבות לעניין מניעת מטרדים סביבתיים באתרי בנייה ופינוי פסולת, וכן מבצעת סקרים סביבתיים שונים ביחס לפרויקטים בהתאם לדרישת הרשויות.

כחלק מהשירותים הניתנים ללקוחות בנכסי החברה בתחום הנדל"ן המניב, השלימה החברה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 התקשרויות בהסכמים לפריסת מאות עמדות טעינה מהירות ואיטיות לרכבים חשמליים בנכסיה, זאת כחלק מהפעולות לצמצום פליטות גזי החממה ולעידוד תחבורה ירוקה. עד למועד פרסום הדוח נפרסו עמדות טעינה חשמליות במרבית נכסיה של החברה. כמו כן, ביום 7 באפריל 2024, פרסמה החברה דוח אחריות תאגידי (ESG),²¹⁵ המספק שקיפות לשיפור התהליכים הסביבתיים לרבות היעדים הסביבתיים של החברה.

הערכת החברה בדבר השפעת אירועים סביבתיים על פעילותה והעלויות הסביבתיות הצפויות בשנת 2025 כמפורט לעיל, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכה זו עשויה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטתם של החברה, כגון שינויים בהוראות הדין הרלוונטיות, החלטת רשויות שונות לרבות בית משפט, ו/או עקב התממשותם של כל אחד מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 30 להלן.

24. מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה

24.1. 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 וחקיקת מקרקעי ישראל, מיסוי לרבות מיסוי מקרקעין (ממשלתי ומקומי), דיני התכנון והבנייה, חקיקה בנושא התחדשות עירונית, רישוי קבלנים, רישוי עסקים, נגישות לאנשים עם מוגבלויות, העסקת קבלני שירות בתחומי הניקיון והשמירה, חוקי עזר עירוניים, דיני עבודה, דיני תחרות, דיני הגנת הפרטיות, דיני הגנת הצרכן, רגולציה פיננסית, דיני הגנת הסביבה ועוד.

בתחום פעילות הייזום למגורים והתחדשות עירונית כפופה אביב מליסרון 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, תשכ"ח-1968, חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), התשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל-1970 וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה ולדיני עבודה, חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016, 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, חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 וחקיקת מיסוי הרלוונטית.

²¹⁵ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-040074), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

כמו כן, אביב מליסרון רשומה כקבלן מורשה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, ובהתאם היא רשאית לבצע עבודות הנדסה קבלניות בסיווג ג-5, המאפשר לאביב מליסרון לעסוק בעבודות בנייה בהיקף כספי בלתי מוגבל. למיטב ידיעת החברה, אביב מליסרון עומדת בכל דרישות הדין המהותיות הנדרשות לצורך פעילותה. בנוגע לפעילות הביצוע של אביב מליסרון, אותה כאמור היא מבצעת עבור הפרויקטים שלה בלבד, מוסדרת פעילות זו על ידי חוקים ותקנות, המתייחסים לשלבי הבנייה, למערכת היחסים החוזית בין הקבלן/ואו היזם לרוכשי הדירות, קביעת מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, וכן הסדרת חובות האחריות בכל הנוגע לאיכות הבנייה ולעמידה בתקנים שונים. לפרטים בדבר הוראות בנושא מיסוי החלות על החברה, ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים.

24.2. 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, לאור הפרדת השליטה בחברה מהשליטה בקבוצת בנק מזרחי טפחות בע"מ אשר הושלמו ב-2019, נכון למועד הדוח חוק הריכוזיות לא מטיל מגבלות ישירות על החברה במסגרת תחומי פעילותה העסקית כיום.

25. הסכמים מהותיים

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

26. הסכמי שיתוף פעולה

נכון למועד הדוח, אין לחברה הסכמים לשיתופי פעולה אסטרטגיים, שהחברה היא צד להם, או שלמיטב ידיעתה היא זכאית לפיהם. יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, פועלת אביב מליסרון בתחום ההתחדשות העירונית באמצעות שיתופי פעולה עם שתי חברות לקידום פרויקטים, אשר גם משקיעות בפרויקטים המקודמים על ידיהן כבעלות מניות/שותפות בהתאם להוראות ההסכמים שנחתמו עימן. לפרטים נוספים ראו סעיף 15 לדוח זה לעיל.

27. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח, לא מתנהלים הליכים משפטיים מהותיים כנגד החברה. לפרטים בדבר הליכים משפטיים בנושא מיסוי, ראו ביאור 21' לדוחות הכספיים. לפרטים אודות הליכים משפטיים נוספים המתנהלים כנגד החברה, ראו ביאור 23'א' לדוחות הכספיים.

28. 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.

לפרטים נוספים אודות אסטרטגיית החברה וכן פעילותה ליישום תכניתה האסטרטגית במהלך שנת 2024, ראו עמוד 8 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, 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 גורמים ואירועים הנובעים באופן ישיר או עקיף מהשלכות המצב הבטחוני והמלחמה, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

29. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

במהלך שנת 2025 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 ושיוק הפרויקטים שנכון למועד הדוח מצויים באכלוס או בבנייה כמפורט בפרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה" לדוח הדירקטוריון.

כמו כן, בשנה הקרובה בכוונת החברה להמשיך לפתח ולהגדיל את פעילות ייזום הנדל"ן למגורים וההתחדשות העירונית באמצעות החברה הבת אביב מליסרון במטרה להקים אלפי יחידות דיור באיזורי הביקוש בישראל אשר יהוו את אחד ממנועי הצמיחה החשובים של מליסרון בעתיד וכן לפעול למיטוב זכויות בנייה וקידום שלבי תכנון ביחס לשטחים קיימים של החברה בייעוד של עירוב שימושים. במקביל, בכוונת החברה להמשיך ולבחון עסקאות לרכישת נכסים וקרקעות חדשים בתחומי הפעילות שלה. בהקשר זה דיווחה החברה ביום 18.2.2025 כי היא מקדמת מהלך לרכישת עתודת קרקע בעיר בת-ים לצורך ייזום ופיתוח של מרכז מסחרי חדש, אשר עשוי לשלב גם שימושים נוספים²¹⁶. לפרטים נוספים ראו הדיווח כאמור מס' אסמכתא 01-011262-2025, המובא בזאת על דרך ההפניה.

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 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

²¹⁶ כמו כן דיווחה החברה באותו מועד כי המשא ומתן בקשר עם רכישת הקרקע כאמור לעיל, נמצא בשלב ראשוני וכי למועד זה אין כל וודאות האם מהלך זה ישתכלל לכדי הסכם מחייב ו/או מה יהיו תנאיו של ההסכם המחייב (ככל שייחתם), וכן אין וודאות ביחס לאופן ו/או היקף ו/או העיתוי של הייזום והפיתוח של הקרקע והשימושים העתידיים שיהיו לה (ככל שיהיו).

פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, לרבות גורמים ואירועים הנובעים באופן ישיר או עקיף מהשלכות המצב הביטחוני והמלחמה, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מונבלת.

30. דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה

יצוין, כי האמור להלן בסעיף זה מבוסס על הערכות החברה בלבד אשר הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה, כאמור לעיל ולהלן, מבוססות על הנתונים שבידי החברה ליום חתימת הדוח ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים 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 תלויים בסביבה הכלכלית בישראל ובמאפיינים הייחודיים של החברה, אשר לחברה אין כל יכולת השפעה עליהם או שיכולתה של החברה להשפיע עליהם מונבלת.

להלן סקירה של גורמי סיכון אשר עלולה להיות להם השפעה שלילית על תחומי הפעילות של החברה ותוצאותיה.

30.1 סיכונים מאקרו כלכליים ופיננסיים

30.1.1 המצב הבטחוני-כלכלי בישראל

המצב הבטחוני ואי הוודאות הכלכלית המתהווה, עלולים להשפיע על הפעילות הכלכלית במשק הישראלי. ביום 7 באוקטובר 2023, פתח ארגון החמאס במתקפת פתע על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" ולמלחמה בחזיתות נוספות. לפרטים אודות השפעות המלחמה 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.

30.1.2 מיתון במשק בישראל

מיתון במשק, אם וככל שיתרחש, לרבות בעקבות גידול באינפלציה, התחדשות מגמת העלאת הריבית במשק או פגיעה בהיקף הצריכה, עלול להיות בעל השפעה על החברה ובשל ירידה בהיקפי הפדיון, וכן פגיעה באיתנותם של שוכרים מהותיים של החברה. האטה כלכלית ומיתון בישראל עלולים, בין היתר, גם להוביל לפגיעה באיתנות משקי הבית וכושר התשלום של רוכשי הדירות, ובהתאמה לירידה בביקושים ובמחירי הדירות. בנוסף, יזמי נדל"ן עלולים להיות מושפעים מצמצום מקורות המימון והקשחת תנאי האשראי שנלווים לתקופות של האטה כלכלית, הן בצד היכולת ליזום ולקדם פרויקטים חדשים והן בצד עלויות המימון של הפרויקטים הקיימים.

30.1.3 סיכוני אשראי לקוחות

לפרטים בדבר סיכוני אשראי על פעילות החברה ראו ביאור 26ד' לדוחות הכספיים.

30.1.4 שינויים בשיעורי הריבית במשק

דמי השכירות המשולמים לחברה בפעילות הנדל"ן המניב, צמודים למדד המחירים לצרכן, מחד גיסא, ומרבית התחייבויותיה הפיננסיות, מאידך גיסא, הינן בריבית קבועה וצמודות למדד המחירים לצרכן. 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. יצוין, כי הסכמי המימון בהם התקשרה אביב מליסרון עם מוסדות פיננסיים למימון פרויקטים הינם בריבית משתנה. כפועל יוצא מכך לאביב מליסרון ישנה חשיפה לשינויי הריבית.

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.

בנוסף, ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי בעמדת הבנקים לגבי שיעור ההון העצמי והביטחונות שיידרשו על ידי הבנקים מרוכשי דירות, עשויים להשפיע על הביקוש לדירות מגורים בישראל. עליות ריבית עלולות להגדיל את הקושי בקבלת משכנתאות ולהביא לירידה בהיקפי המשכנתאות בישראל.

30.1.5. שינויים בשווי השקעות בניירות ערך סחירים בישראל ובחו"ל

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

30.1.6. 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.

30.2. סיכונים ענפיים

30.2.1. 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 ו/או רוכשי דירות מגורים בתשלומים המגיעים מהם. מעבר לכך, תיתכנה השפעות לרעה על פעילות החברה הנגזרות מהשלכות מאקרו כלכליות שעשויות לחול על הכלכלה הישראלית בעקבות התפרצות מגיפה כאמור.

30.2.2 שינויים רגולטוריים בסביבתה העסקית של החברה

פעילות החברה חשופה למגבלות רגולטוריות שונות, (לפרטים נוספים אודות מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה, ראו סעיף 24 לעיל). החמרת הרגולציה בתחומים הקשורים לחברה, כמו גם השלכות אשר עשויות לגרום לשינויים רגולטוריים נוספים, עלולות לצמצם או להגביל את פעילותה, בין היתר באמצעות שינויים ארגוניים והצבת תנאים על פעילותה העסקית של החברה.

בהקשר זה יצוין, כי בחודש יוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות, אשר עיגן מנגנוני הצמדה לדירות שתימכרנה, אשר כפועל יוצא ממנו, צומצם משמעותית רכיב התמורה אותו ניתן להצמיד למדד כלשהו בחוזי מכר ("תיקון 9"). למועד הדוח, החברה נמצאת בשלבים שונים של הקמה, ייזום, בחינה וקידום של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. להערכת הנהלת החברה, תיקון 9 עשוי להביא לצמצום בשיעורי הרווחיות בפרויקטים. הערכת החברה לרווחיות בפרויקטים, כמצוין בנתונים הכלולים בפרק תחום הייזום למגורים והתחדשות עירונית, בוצעה תוך התחשבות בהשלכות של תיקון 9 האמור.

30.2.3 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 ובנשיאה בהוצאות כספיות שונות לצורך עמידה בדרישות הרשויות ולשם קבלת האישורים.

30.2.4 ירידה בביקוש לשטחים להשכרה, במחירי השכירות ובביקוש לדירות מגורים

ירידה בביקוש לשטחים להשכרה וירידה במחירי השכירות או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים עלולה להביא לירידה בשיעורי התפוסה בנכסיה של החברה, לשחיקה בדמי השכירות המשולמים לחברה ולפגיעה בשווי הנכסים של החברה. נכסי החברה המשמשים או שימשו למגורים, חשופים לסיכונים הכרוכים בשווי הנכסים האלו עקב שינוי בעודפי ההיצע והביקוש לאותם נכסים אשר עלול להשפיע לרעה על מחירי וקצב מכירת הדירות.

30.2.5 מגבלות מימון

תחום הייזום למגורים וההתחדשות העירונית (כולל גם פעילות ביצוע) חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים. השפעות אלו ממותנות במקצת עם התפתחותו של שוק מימון חוץ

בנקאי. במהלך השנים האחרונות, הוחמרו הקריטריונים לקבלת אשראי והתנאים לקבלת ליווי בנקאי, המקשים על פיתוח וייזום פרויקטים חדשים. קשיים אלו התגברו לנוכח עליות הריבית החדות שאפיינו את השווקים בשנים האחרונות.

30.2.6 סביבה תחרותית

החברה חשופה לתחרות משמעותית בענף הקניונים ומרכזי המסחר, בענף המשרדים בישראל וכן בתחום הייזום למגורים. לפרטים אודות השפעת מתחרי החברה על תוצאותיה העסקיות, ראו סעיף 17 בדוח זה לעיל.

30.2.7 שינויים בנטל המס

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

30.2.8 סיכוני יזמות נדל"ן

פעילות יזמית בתחום הנדל"ן, כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפריקט אותו יזמת החברה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או ששיווקו לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתו לא תעלינה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתו או השכרתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה ו/או שיהיו כשלים או ליקויים בבנייה אשר עלולים להשפיע על רווחיות החברה. אי הקמתו של כל נכס או דחייה במועד השלמתו (אשר יביאו להגדלת הוצאות המימון) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בנייה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי החברה, אי השלמת הבנייה על ידי הקבלן המבצע במועד, אי קבלת מימון מתאים לבניית הנכס וכיו"ב. בנוסף, ליקויי בנייה בהיקף מהותי עלולים להשפיע על הרווחיות. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור, עודף היצע של שטחי נדל"ן ושינויים כלליים במגמות ובביקושים לנדל"ן. בנוסף, קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.

30.2.9 סיכוני בטיחות בתחום הקבלנות

היותה של אביב מליסרון גם קבלן מבצע חושף אותה לסיכוני בטיחות של עובדיה ו/או צד ג' באתריה ולנזק כספי ו/או תדמיתי עקב כך.

30.2.10 איכות הבנייה

בתחום הייזום למגורים והתחדשות עירונית, החברה עשויה לבצע עבודות בנייה גם בהסתייעות בקבלני משנה, כך שמועדי מסירה וטיב הבנייה עשויים להיות תלויים גם בגורמים חיצוניים לחברה. החברה עלולה להיות חשופה לתביעות דיירים בנין מועדי המסירה וכן בנין טיב הבנייה, לאורך מספר שנים ממועד תום הבנייה בהתאם להוראות

החוק. החברה מפקחת ומבקרת את עבודתם (לרבות את טיב הבנייה) של קבלני משנה המספקים לה שירותים.

30.2.11 מחיר וזמינות חומרי גלם

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה חשופים לתנודות בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור חד בעלויות הבנייה, ובכך להשפיע על תוצאותיה של החברה בעתיד. מחסור בחומרי גלם, בין היתר כפועל יוצא של שינויים במצב הביטחוני ו/או הפוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית, שיבושים בשרשרת האספקה, אינפלציה, ואירועים המשפיעים על כושר הייבוא של חומרי גלם לישראל, לרבות מצבי חירום בריאותיים, עלולים לגרום לעיכובים באספקה ולעלויות מחירים בענף הנדל"ן.

30.2.12 תלות בכוח אדם מיומן לבנייה

חלק מכוח האדם המועסק על ידי החברה ו/או על ידי קבלני משנה של החברה מבוסס על עובדים זרים ובעבר גם על עובדים מאזורי יהודה שומרון ורצועת עזה. מלחמת "חרבות ברזל" שהחלה בחודש אוקטובר 2023 הביאה למחסור בעובדים הן בגלל עזיבה של עובדים זרים חזרה לארצם והן בשל שינויים במדיניות הממשלה בשל אילוצי ביטחון, אשר אסרה על כניסת עובדים מאזורי יהודה ושומרון ורצועת עזה. שינויים אלו ו/או שינויים עתידיים במדיניות הממשלה המובילים להפחתת מכסות כוח אדם זר בישראל עלולים להשפיע על יכולת החברה ו/או קבלני המשנה להעסיק עובדים במספר הדרוש לה, ועל יכולתה לסיים את הפרויקטים במועדים להם היא מחויבת וכן לעכב התחלה של שיווק ובינוי פרויקטים חדשים. למועד פרסום הדוח, אתרי הבנייה בהם פועלת החברה פועלים במתכונת כמעט מלאה, אך המחסור בפועלים עדיין מורגש.

30.2.13 שינוי מדד תשומות הבנייה

התייקרות תשומות הבנייה, עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה והספקים עימם עובדת החברה, הצמודים לשינויים במדד זה. יחד עם זאת, באפשרות החברה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת לשינויים במדד זה ככל הניתן בהתאם לחוק ובכך למזער את החשיפה לעלייתו. הצמדה בפועל של מחירי הדירות למדד תשומות הבנייה תלויה בשיקולים עסקיים ומסחריים של אביב מליסרון לרבות תנאי התשלום הנהוגים בשוק באותו המועד.

30.2.14 מחירי דירות יד שנייה

לירידה במחירי הדירות בשוק המשני השפעה לרעה על מחירי הדירות החדשות, בפרט למשפרי דיור.

30.2.15 איכות הסביבה

החברה כפופה בפעילותה לתקני איכות הסביבה החלים על מקרקעין שלה זכויות בהם. שינויים בתקנים אלה עלולים לגרום לחברה, לצורך עמידתה בתקנים כאמור, לחוב בהוצאות לצורך ביצוע התאמות דרושות בנכסים אלה. לפרטים אודות סיכונים סביבתיים בפעילות החברה, ראו סעיף 23 לעיל.

30.2.16 חוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים בתחום הייזום למגורים וההתחדשות העירונית

בתחום הייזום למגורים וההתחדשות העירונית החברה משמשת כקבלן ראשי בכל ו/או במרבית הפרויקטים בהם היא מעורבת. הרעה בחוסנם הפיננסי של קבלני המשנה במקצועות השונים והספקים עלולה לפגוע בתוצאות החברה, בעיקר לאור העלות הנוספת הכרוכה בהחלפת קבלן משנה או ספק טרם השלמת בניית פרויקט. עם זאת, יצוין כי למועד הדוח אין לחברה תלות בקבלני משנה בתחום הייזום למגורים.

30.2.17. סיכונים ספציפיים החלים בתחום ההתחדשות העירונית

לצורך הוצאתו לפועל של פרויקט בתחום ההתחדשות העירונית, ישנו צורך בהשגת אישורים ושיעורי חתימות של בעלי זכויות וכן באישור תב"ע חדשה הכוללת זכויות בנייה בהיקף הנדרש להקמת הפרויקט. עיכוב בקבלת היתרים וחתימות דיירים ו/או מגבלות החלות בהסכמי פרויקטים ו/או הסכמים עם דיירים.

30.3. סיכונים ייחודיים לחברה / אחרים

30.3.1. 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, בתנאי העמדת האשראי ואי חידוש אשראי קיים עשויים להביא לפגיעה בתזרים המזומנים של החברה ובתוצאות החברה. עם זאת, סבורה החברה כי איתנותה הפיננסית ומצבת הנכסים הבלתי משועבדים שלה יאפשרו לה להתמודד עם אתגרים אלה בתקופות בהן קיימת נגישות מוגבלת לשוק ההון.

30.3.2. עמידה באמות מידה פיננסיות והתחייבויות במסגרת הסכמי מימון של החברה (וחברות

בנות)

במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה ובהסכמי מימון של החברה ו/או חברות בנות קיימות התחייבויות לעמידה ביחסים פיננסיים מסוימים והתחייבויות שונות כלפי בעלי אגרות החוב ו/או הגורמים המממנים. בנוסף, ביצוע חלוקות כפוף לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות כתנאי לחלוקה. כמו כן, הסכמי המימון כוללים מגבלות שונות בקשר עם שינוי שליטה בחברה ועוד. אי עמידה באמות מידה אלה או קרות אחד האירועים הקבועים בהסכמים עלול להגביל את החברה ו/או החברות הבנות בביצוע חלוקות, להגדיל את עלויות המימון, להאיץ העברת התשלומים למממנים, ובנסיבות מסוימות להביא לדרישת המלווים לפירעון מיידי ולמימוש בטוחות כולל ערבויות שהעמידה החברה. דרישות פירעון מיידי או הליכים למימוש בטוחות או גביית חוב עלולים להשפיע לרעה על פעילות החברה ותוצאותיה ועל נזילותה (לרבות כתוצאה מקיומן של הוראות בדבר "העמדה לפירעון מיידי צולבת" (מסוג Cross-Default או מסוג Cross-Acceleration הפרה צולבת (cross-default) 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).

בתחום הייזום למגורים וההתחדשות העירונית, התקשרה אביב מליסרון בהסכמי מימון לצורך מימון רכישת קרקע ו/או לצורך מימון בניית פרויקט. אי עמידת אביב מליסרון בתנאים שנקבעו בהסכמי המימון האמורים עלולה לגרום להעמדה לפירעון מיידי של

האשראי שהועמד לחברה על פי הסכמי המימון ולעיתים בביצוע הפרויקט. בנוסף, קיימים פרויקטים שביצועם טרם החל, בהם אביב מליסרון טרם התקשרה בהסכמי מימון הנדרשים לצורך ביצועם, וכן היכולת להתקשר בהסכמי מימון בתנאים המתאימים משפיעה על היכולת לאתר ולרכוש קרקעות עבור פרויקטים חדשים. הקשחת תנאי המימון בקשר עם ביצוע פרויקטים למגורים (אשר עשויה לנבוע מגורמים שונים לרבות גורמים מאקרו-כלכליים) עלולה לעכב את ביצוע הפרויקטים וכן לפגוע ברווחיות החברה.

30.3.3. אבטחת מידע וסייבר

במסגרת פעילותה העסקית קיימים אצל החברה מאגרי מידע שונים, בין היתר נתוני שוברים ונתוני לקוחות, לרבות לקוחות שהינם חברי מועדון My Ofer. כמו כן, מסתייעת החברה בפעילותה במערכות טכנולוגיות שונות, וזאת, בין היתר, לצורך ניהול ותיעוד במאגרי מידע שונים (ספקים, לקוחות וכיו"ב), תשלומים (גבייה ותשלום), שיווק וכיו"ב. כחברה ישראלית המעבדת מידע אישי כחלק מפעילותה העסקית השוטפת, כפופה החברה לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, לתקנות מכוחו ולהנחיות רגולטוריות מחייבות של הרשות להגנת הפרטיות, על אף שהחברה משקיעה משאבים רבים לצרכי ציות, לחברה עלולה להיות חשיפה להליכים משפטיים ולעיצומים כספיים כתוצאה מהנ"ל בהיקפים העשויים להיות משמעותיים לחברה.

בהתאם לאמור, עלולה החברה להיות חשופה לסיכונים ואיומים הקשורים ביציבות מערכות המידע, אבטחת מידע וסייבר, ובכלל זה כשלים טכניים, עומס על שרתי המערכת ומתקפות סייבר העלולים להביא להשבתה ואף לניצול לרעה של מערכות המחשוב של החברה ורשתותיה, וכן לערעור או לפגיעה במערכותיה מבוססות המחשב, בנוסף לזליגת מידע פרטי ממאגרי המידע שברשותה. כשל טכני ואו תקיפת תשתיות המחשוב של החברה והיעדר יכולת החברה להחזיר את מערכותיה לפעילות תקינה בזמן סביר, עלולים להביא לפגיעה במוניטין החברה, להביא לכך שהחברה תהיה חשופה לתביעות, ועשויים אף לפגוע בפעילותה ובתוצאותיה העסקיות.

על מנת למזער את הסיכונים האמורים, פועלת החברה באופן שוטף בסיוע יועצים מקצועיים, להגנת המערכות מפני כשלים ומתקפות סייבר ולקיום יכולת התאוששות מהירה במקרה של כשל או מתקפה, מעדכנת את האמצעים השונים בהתאם להתפתחויות הטכנולוגיות הרלבנטיות, וכן הטמיעה מערכי גיבוי עצמאיים שמטרתם לסייע לחברה להתמודד במקרה של כשל או אירועי סייבר.

תחום אבטחת מידע וסיכונים סייבר מרוכז ומנוהל תחת מנהל אבטחת המידע של החברה (שהינו יועץ חיצוני), אשר פועל בשיתוף עם מנהל מערכות המידע של החברה ובפיקוח של הנהלת החברה. מנהל אבטחת המידע אחראי על יישום מדיניות ניהול סיכונים סייבר של החברה, יישום נהלי התגובה בהינתן אירועי סייבר ואו מתקפות דלף מידע וזאת בהתבסס על סקר סיכונים שביצעה החברה, בין היתר, בנושא זה.

דירקטוריון החברה הינו הגורם המאשר את מדיניות ניהול סיכוני הסייבר בחברה ומפקח על ניהול סיכוני הסייבר. במסגרת זו מקבל דירקטוריון החברה דיווח עיתי מהנהלת החברה, ממנהל מערכות המידע וממנהל אבטחת המידע.

בשנת 2024 המשיכה החברה לפעול בהתאם לתכנית העבודה הרב שנתית בתחום כפי שהוצגה לדירקטוריון החברה. במסגרת זו קידמה החברה, בין היתר, תכנית להגברת מודעות העובדים לאיומי אבטחת המידע והסייבר, וכן המשיכה בתהליך עדכון תשתית הנהלים בנושאי אבטחת המידע ושיטות הפעולה להתמודדות עם איומי הסייבר ואבטחת המידע השונים.

על אף מאמצי השוטפים של החברה לחיזוק ושדרוג מערך אבטחת המידע ושכבות ההגנה מפני מתקפות סייבר, אין ודאות באשר ליכולתה של החברה למנוע מתקפות 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 ובמחשבי 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 ותשלום 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 נכון למועד דוח זה – השפעה גדולה, בינונית או קטנה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה		
קטנה	בינונית	גדולה
גורמי סיכון מאקרו כלכליים ופיננסיים		
		X
		המצב הבטחוני-כלכלי בישראל
		X
		מיתון במשק בישראל
X		
		סיכוני אשראי לקוחות
	X	
		שינויים בשיעורי הריבית במשק
X		
		שינויים בשווי השקעות בניירות ערך סחירים בישראל ובחו"ל
	X	
		תנודות במדד המחירים לצרכן
גורמי סיכון ענפיים		
		X
		פנדמיה
	X	
		שינויים רגולטוריים בסביבתה העסקית של החברה
X		
		אישורים מרשויות

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על

פעילות החברה

קטנה	בינונית	גדולה	
		X	ירידה בביקוש לשטחים להשכרה, במחירי השכירות ובביקוש לדירות מגורים
	X		מגבלות מימון
	X		סביבה תחרותית
	X		שינויים בנטל המס
	X		סיכוני יזמות נדל"ן
	X		סיכוני בטיחות
X			איכות הבנייה
X			מחיר וזמינות חומרי גלם
	X		תלות בכוח אדם מיומן לבנייה
X			שינוי מדד תשומות הבנייה
	X		מחירי דירות יד שנייה
X			איכות הסביבה
X			חוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים בתחום הייזום למגורים וההתחדשות העירונית
X			סיכונים ספציפיים החלים בתחום ההתחדשות העירונית
			גורמי סיכון ייחודיים לחברה / אחרים
		X	תלות במקורות מימון
	X		עמידה באמות מידה פיננסיות והתחייבויות במסגרת הסכמי מימון של החברה (וחברות בנות)
	X		אבטחת מידע וסייבר

תאריך: 9 במרץ 2025

מליסרון בע"מ

שמות החותמים	תפקיד	חתימה	תאריך חתימה
ליאורה עופר	יו"ר הדירקטוריון	_____	9 במרץ 2025
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	9 במרץ 2025

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר 2024



משקיעים יקרים,

אנו מתכבדים להציג בפניכם את הדוח התקופתי של מליסרון לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024.

מליסרון מסכמת את שנת 2024 כשנה בה היא מציגה תוצאות כספיות עם גידול ברווחיות ובפרמטרים התפעוליים, המשך מגמת עלייה בפדיונות בקניונים ושמירה על שיעורי תפוסה גבוהים של נכסי החברה.

החברה ממשיכה להתפתח ולצמוח בהתאם לאסטרטגיה ארוכת הטווח שלנו, תוך שמירה על גיוון מקורות ההכנסה שלנו והשבחת נכסינו. התוצאות המצוינות מעידות על יכולות החברה ועל חוזקותיה, וכן על הניהול האיכותי והאמון שאנו זוכים לו מהשותפים העסקיים ומהלקוחות.

אנו מקדמים ייזום בעל פוטנציאל ערך משמעותי הן בתחום המגורים עם השלמת רכישת אביב מליסרון, והן בזרועות המסחר והמשרדים של החברה. כל אלה צפויים להמשיך לחזק את איתנות החברה, לשמר את הבסיס היציב שלה ולבסס את מנועי הצמיחה שלה לשנים הבאות.

אנו מאמינים בחוסנו של המשק הישראלי ובכוחו לשגשג, ומייחלים לימים של יציבות, בטחון וצמיחה לכלכלה ולחברה בישראל.




















תודה על האמון.



ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון



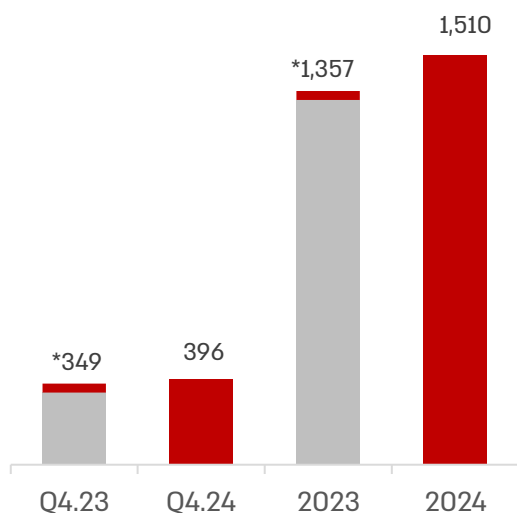
מליסרון – במספרים

נתוני הון וחוב	14.8 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 06.03.2025	AA/Stable דירוג אשראי	3.40 מח"מ חוב	2.35% ריבית אפקטיבית צמודה ממוצעת
				
18 קניונים	536 אלף מ"ר 20,000 + חניות שטחי השכרה מנוהלים	2,400 מספר שוכרים	17.9 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהלים	99.5% שיעור תפוסה
				
6 פארקי הייטק + משרדים בקניונים	499 אלף מ"ר 8,000 + חניות שטחי השכרה מנוהלים	370 מספר דיירים	9.5 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהלים	92.8% שיעור תפוסה
				
5 נכסים בעלי שוכר יחיד	41 אלף מ"ר שטחי השכרה מנוהלים	1.2 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהלים	100% שיעור תפוסה	
				
נדל"ן בהקמה	62 אלף מ"ר שטחי השכרה (חלק החברה)	105 מיליון ש"ח NOI צפוי בהנבה (חלק החברה)		
				
נכסים בייזום	84 אלף מ"ר שטחי השכרה (חלק החברה)	117-128 מיליון ש"ח NOI צפוי בהנבה (חלק החברה)		
				
מגורים	4,400 צפי דירות לבנייה	13.2 מיליארד ש"ח הכנסות צפויות מייזום (100%)	2.2 מיליארד ש"ח רווח גולמי צפוי (100%)	

תוצאות החברה לשנת 2024

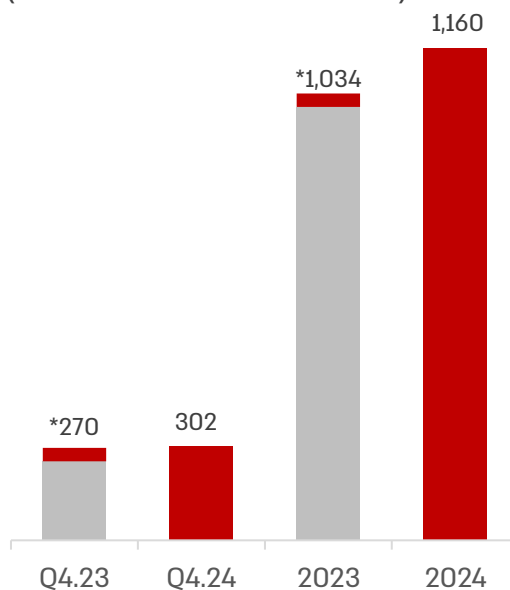
וברבעון הרביעי של שנת 2024 בהשוואה לתקופות המקבילות בשנת 2023 (במיליוני ש"ח)

NOI (חלק הבעלים)



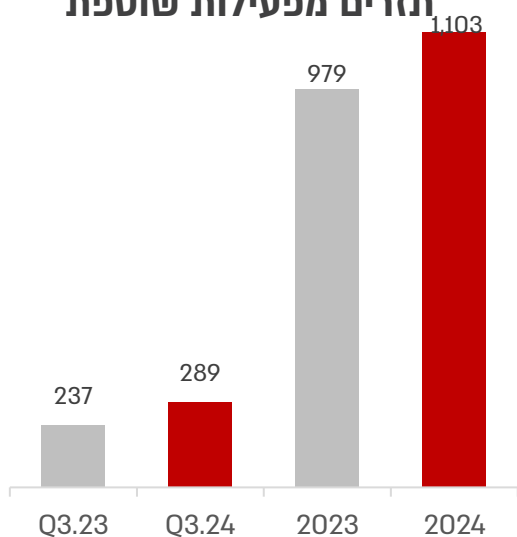
*בניכוי הנחות שניתנו בגין מתווה מלחמת "חרבות ברזל"
Q4.23-318 מיליון ש"ח ו-1,326 מיליון ש"ח בשנת 2023

FFO (לפי גישה הנהלה - AFFO)*

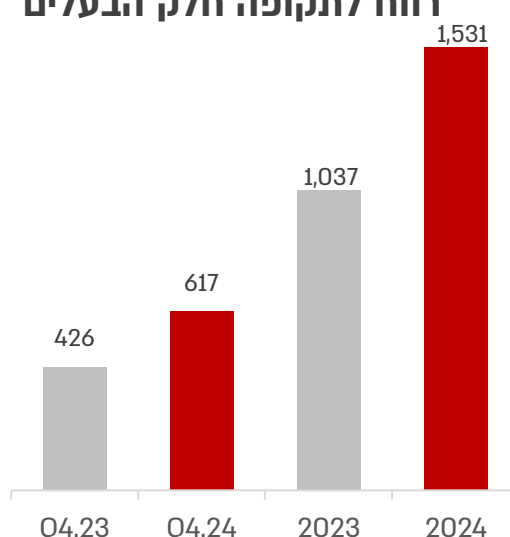


*בניכוי הנחות שניתנו בגין מתווה מלחמת "חרבות ברזל"
Q4.23-241 מיליון ש"ח ו-994 מיליון ש"ח בשנת 2023

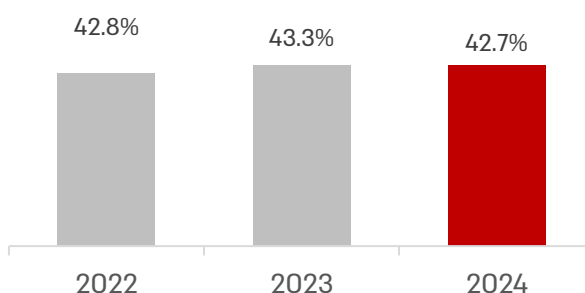
תזרים מפעילות שוטפת



רווח לתקופה חלק הבעלים



שיעור LTV



*ה-FFO לפי גישת רשות ניירות ערך בשנת 2024 וברבעון הרביעי של שנת 2024 עמד על 806 מיליון ש"ח ועל 303 מיליון ש"ח, בהתאמה. ראו עמוד 44 לדוח דירקטוריון זה.

בשנת 2024 המשיכה מדינת ישראל להתמודד עם מלחמה שהחלה במתקפה של החמאס בשבעה באוקטובר 2023, והתפתחה למלחמה כוללת במספר חזיתות. למלחמה השלכות על המדינה ועל החברה הישראלית מבחינה ביטחונית, מדינית, כלכלית וחברתית שיימשכו בשנים הקרובות. לצד כל האתגרים הללו, תוצאות החברה היו טובות מאוד.

בשנת 2024 גדלו הפדיונות בקניוני מליסרון בשיעור יוצא דופן של כ-13% בהשוואה לאשתקד. להערכת החברה, העלייה נובעת, בין היתר, ממספר גורמים: ירידה בכמות היצואות של ישראלים לחו"ל לעומת התקופה טרום המלחמה; השבחה תמחילית ושיפור הנראות שהחברה מבצעת באופן שוטף בקניוני החברה; חולשה בקניות מחו"ל באונליין עקב בעיית משלוחים; והתרכזות האוכלוסייה במרכז הארץ עקב פינוי ישובים בצפון ובעוטף עזה.

בשנת 2024 הציגה החברה המשך צמיחה בכל המדדים התפעוליים:

הרווח התפעולי (NOI) חלק הבעלים גדל ב-14% ועומד על 1.5 מיליארד ש"ח, הרווח התזרימי (FFO) גדל ב-12% ועומד על 1.16 מיליארד ש"ח. בהתבסס על נתוני הרבעון הרביעי של שנת 2024, עומד הקצב השנתי של ה-NOI על 1.6 מיליארד ש"ח ושל ה-FFO על-1.2 מיליארד ש"ח. השנה נמשכה גם המגמה שנרשמה בשנים קודמות של עלייה ריאלית בדמי השכירות, אשר עלו בשיעור ממוצע של כ-6% (בחוזים חדשים, בחידושי חוזים ובמימוש אופציות).

במהלך השנה המשיכה החברה במלוא תנופת יישום תוכניתה האסטרטגית לצמיחה ולגיוון מקורות ההכנסה. כחלק מתוכנית זאת השלימה ביום 31 באוקטובר, 2024, את רכישת 50% הנוספים באביב מליסרון בע"מ (לשעבר: "אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ") תמורת 625 מיליון ש"ח (לפי שווי חברה של 1.25 מיליארד ש"ח), כך שמאותו מועד מחזיקה החברה 100% מאביב מליסרון. החברה רואה באביב מליסרון מנוע משמעותי להתפתחותה העסקית של החברה ולגיוון מקורות הכנסותיה. במהלך שנת 2024 זכתה אביב מליסרון במספר מכרזי דיירים לפרויקטים נוספים בתחום ההתחדשות העירונית, שהגדילו את צבר יחידות הדיור בכ-820 יחידות כך שכיום עומד צבר הדירות בשלבים שונים על 4,200 יחידות. בנוסף, נערכת אביב מליסרון לתחילת הקמתם של שמונה פרויקטים נוספים, כך שבסך-הכל בשנת 2025 יהיו בבנייה עשרה פרויקטים בהיקף כולל של כ-1,270 יחידות דיור. מכירות אביב מליסרון בשנת 2024 הסתכמו ב-182 דירות ובתמורה של 751 מיליון ש"ח.

לצד זאת, ממשיכה החברה בבנייה ובאכלוס פרויקטים בהקמה:

- בפרויקט LANDMARK בתל-אביב הסתיימה בחודש אפריל 2024 הקמת מגדל A, ובכך הסתיים שלב הייזום של חלק זה בפרויקט, כאשר למועד פרסום הדוח 95% מהשטחים בו שווקו. במקביל, ממשיכה החברה בבניית מגדל B הכולל 42.5 אלף מ"ר משרדים, 3,800 מ"ר מסחר ו-116 יחידות דיור. השלמת הבנייה צפויה בתום שנת 2026 (חלק המגורים במחצית הראשונה של שנת 2027). עם השלמת הקמת מגדל A במהלך הרבעון השני של 2024 החלה החברה להכיר לראשונה בהכנסות בנין השטחים המושכרים בו.
- במתחם עופר נוף הגליל החלה בנייתם של כ-21,000 מ"ר שטחי מסחר נוספים, אשר יכפילו את סך שטחי המסחר במתחם, ישיבחו באופן מהותי את תמהיל השוכרים וצפויים לתרום 33 מיליון ש"ח בשנה ל-NOI (חלק החברה 90.9%). החברה הגיעה להסכמות מסחריות עם שוכרים על מרבית השטח במתחם. לאחר השלמת אכלוס שטחי המסחר החדשים יעמוד ה-NOI השנתי במתחם על 68 מיליון ש"ח.
- החברה ממשיכה את בניית המרכז המסחרי עופר יבנה שיכול ל-17,000 מ"ר מסחר (אשר שווקו כמעט במלואם) ו-7,300 מ"ר משרדים אשר צפויים לתרום 32 מיליון ש"ח בשנה ל-NOI (חלק החברה 70%). השלמת הבנייה צפויה בשנת 2027.
- בפרויקט לינקולן שבתל-אביב השלימה החברה את תהליך אישור התב"ע לניוד זכויות והגדילה את היקף הזכויות מ-17 אלף מ"ר ל-25.5 אלף מ"ר, להקמת מגדל משרדים במקום. הפרויקט מצוי בשלבי תכנון מתקדמים.

בנוסף, המשיכה החברה בשדרוג נראות נכסיה הקיימים ובהשבחת התמהיל וגיוונו בקניוני החברה. במסגרת זו תמשיך החברה בהשבחת התמהיל בעופר הקריון. בעופר הקניון הגדול פתח תקווה נערכת החברה להשקיע כ-65 מיליון ש"ח בשנת 2025 בשיפוץ השטחים הציבוריים. בעופר רמת אביב צפויה החברה לסיים את הקמת הקומה המסחרית השלישית במהלך הרבעון השני של שנת 2025, שתאפשר לה להכניס מותגים חדשים ולהעשיר את חווית הלקוח בקניון. לצד זאת, ממשיכה החברה לקדם תב"עות והיתרים בפרויקטים נוספים, לדוגמה בעופר הכרמל ובעופר יקנעם.

בתחום הפיננסי - בחודש פברואר 2025, העלתה חברת הדירוג S&P מעלות את דירוג החברה מ: AA- ל: AA. בדוח הדירוג הודגש כי העלאת הדירוג הינה בשל שיפור הפרופיל העסקי, הגידול המתמשך של תיק הנכסים ושיפור הגיוון הסגמנטלי.

בנוסף, מיחזרה החברה במהלך השנה הלוואות בנקאיות והרחיבה סדרות אגרות חוב בהיקף מצטבר של למעלה מ-3.5 מיליארד ש"ח מתוכן פרעה החברה בפירעון מוקדם אגרות חוב של החברה בהיקף של 1.1 מיליארד ש"ח וביצעה הצעת רכש חליפין בהיקף של כ-0.6 מיליארד ש"ח.

אנו מודים לציבור המשקיעים שלנו ומייחלים לשובם המהיר של כל החטופים.

ביום 7.10.2023, פתח החמאס במתקפה רצחנית על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמה רב חזיתית. המלחמה נמשכה במשך חודשים רבים עד הגעה להסכם הפסקת אש בגזרה הצפונית בסוף חודש נובמבר, 2024 ובגזרה הדרומית במהלך חודש ינואר, 2025. ההשפעות העיקריות של המלחמה על עסקי החברה:

פעילות הקניונים ומרכזי המסחר – תקופת המלחמה גרמה לחוסר ודאות במשק בכללותו וגם בפעילות הקניונים ומרכזי המסחר, יחד עם זאת השפעה נגזרת של המלחמה הייתה מיעוט יציאת ישראלים לחו"ל, אשר הביאה לגידול בצריכה בארץ. כפועל יוצא וכתוצאה משיפור מתמשך בתמהיל השוכרים, נרשם בתקופת הדוח גידול משמעותי בפדיונות השוכרים של 13%. מאמצע ספטמבר ועד מועד החתימה על הסכם הפסקת האש בסוף חודש נובמבר, כתוצאה מהתגברות ירי הטילים בצפון, נרשמה ירידה בפדיונות בקניונים של החברה הממוקמים מחיפה צפונה. ממועד כניסת הפסקת האש לתוקף ועד מועד פרסום דוח זה פעילות הקניונים בצפון שבה לשגרה.

פעילות פארקי ההיטק והמשרדים – תקופת המלחמה התאפיינה בהאטה בשוק ההיטק שהחלה עוד בתחילת שנת 2023, דבר שהביא להתמתנות בביקוש לשטחים, עם זאת, בתקופה האחרונה ניכר שהשוק מזהה יציבות ואופק חיובי ובהתאם קיימת התעוררות בשוק, במיוחד באזורי הביקוש בתל-אביב.

פעילות הבנייה והמגורים – אתרי הבנייה בהם פועלת החברה חזרו לפעול במתכונת מלאה, אך עדיין המחסור בפועלים בתחומים מסוימים ממשיך להיות מורגש. המחסור בעובדים כאמור מעורר חשש להתמשכות עבודות ההקמה ולהתייקרות מסויימת של העבודות בעיקר בפעילות המגורים המתקיימת בחברת אביב מליסרון.

יודגש כי דבר המנכ"ל ביחס להערכות, תחזיות וציפיות הנוגעות להמשך פעילותה של החברה ופיתוח נכסים לרבות בקשר עם עופר הקריון, עופר רמת אביב, עופר רחובות, עופר הכרמל ועופר יקנעם וכן, מטרות ויעדי החברה המפורטים לעיל, וה-NOI הצפוי ומועד השלמת הבנייה הצפוי, עופר נוף הגליל ובעופר יבנה, כוונות החברה בקשר עם פרויקט לינקולן בתל-אביב, צפי ההשקעה בעופר הקניון הגדול פתח תקווה, צפי התחלות בנייה של אביב מליסרון, וכן בחינת החברה את השפעות המלחמה על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות לרבות בקשר עם שווי נכסיה, 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 בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, מחירי תשומות הבנייה, אי הוודאות ביחס לאופי ומשך המלחמה, וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 30 לפרק א' בדוח התקופתי זה.



מטרות ויעדי החברה

החברה פועלת ומנהלת את עסקיה במטרה לייצר ערך עבור ציבור המשקיעים באמצעות השאת תזרים המזומנים מנכסיה המניבים וממכירת 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 לרבות בתחום המגורים וההתחדשות העירונית
- איתור הזדמנויות לרכישת נכסים וקרקעות בתחומי פעילותה של החברה
- יצירת חדשנות דיגיטלית וטכנולוגית לצורך חיזוק הקשר עם הלקוח, שיפור חווית הרכישה והגדלת פדיונות השוכרים
- שימור ושיפור החוסן הפיננסי אגב הארכת מח"מ החוב ושימור הנגישות הישירה לשוק ההון ולבנקים

החברה מיישמת את תוכניתה האסטרטגית ליצירת מהלכים ליחידות פעילות באמצעות השבחת הקניונים ופארקי המשרדים וקידום מהלכים תומכים לפעילות הליבה, ובמקביל מפתחת פעילויות הן בדרך של השבחת נכסים קיימים באמצעות עירוב שימושים והן בדרך של ייזום בנייה למגורים והתחדשות עירונית.

במהלך שנת 2024 המשיכה החברה ביישום תוכניתה 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 וכן כשחקן משמעותי בתחום המשרדים 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:**
 - הרחבת ושיפוץ חנויות בקניון רמת אביב תוך דגש על המשך בניית קומה שלישית לקניון שתאפשר כניסה של חנויות החשובות לתמהיל הקניון, המשך שינוי תמהיל עמוק בעופר הקריון אשר החל בשנת 2020 וצפוי להסתיים ברובו השנה, שינוי תמהיל והתחלת שיפוץ כולל בתקציב של 65 מיליון ש"ח של עופר הקניון הגדול פתח-תקווה וכן שיפוצים ושיפורי נראות נקודתיים במספר נכסים נוספים של החברה.
 - השלמת בניית מגדל A בפרויקט LANDMARK והמשך בניית מגדל B.
 - התחלת בניית ההרחבה של מתחם עופר נוף הגליל אשר צפוי להפוך לאחד המתחמים הגדולים והמובילים באזור, והתחלת הבנייה של קניון עופר יבנה, כאשר בשני המתחמים הללו עיקר השטח המסחרי שווק. בנוסף, סיימה החברה השנה את בניית בניין ג'מבו ופוקס הום בחוצות המפרץ ואמורה לסיים בניית בניין נוסף בתחילת 2025 במתחם זה (חלק החברה 50%).
- **מהלכים תומכים לפעילות הליבה של החברה:**
 - במהלך השנה המשיכה החברה בפיתוח ושיפור אפליקציית MY OFFER, מועדון הלקוחות של החברה, ולקראת סוף השנה השיקה גיפט קארד ייעודי לקניוני החברה, אשר מאפשר רכישה בכל אחת מהחנויות בקניוני החברה.

ב. יישום מהלכים לגיוון תחומי פעילותה של החברה:

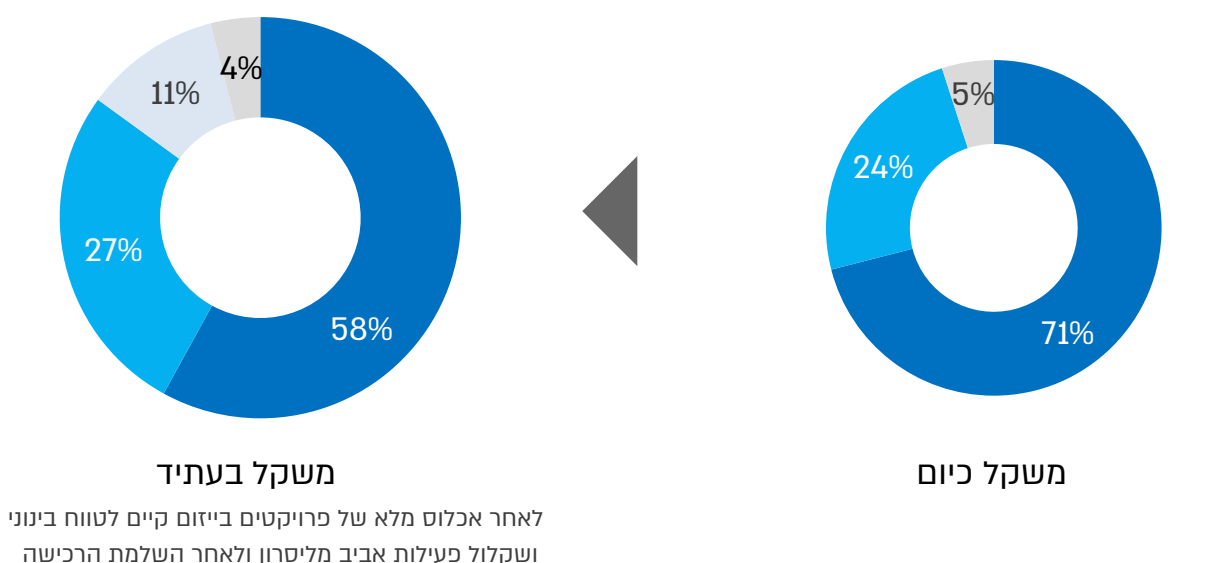
- **מקסום והשבחת תיק הנכסים הקיים על ידי שימוש בזכויות קיימות ועתידיות בנכסי החברה ליצירת מתחמים בעירוב שימושים**
- **פיתוח תחומי פעילות חדשים בתחום הנדל"ן:**
 - מגורים למכירה - במהלך השנה רכשה החברה 50% נוספים מחברת אביב מליסרון ובכך מחזיקה החברה ב-100% ממניות אביב מליסרון. החברה רואה באביב מליסרון הפועלת בשוק המגורים למכירה וההתחדשות העירונית תוספת משמעותית לפעילותה ולגיוון הכנסותיה. לצורך כך, פועלת אביב מליסרון להכנתה לצמיחה הצפויה לה בשנים הקרובות עם התחלת בניית שמונה פרויקטים בשנת 2025 וארבעה פרויקטים נוספים בשנת 2026 (בנוסף ל-2 פרויקטים בביצוע כיום), עם מינויו של מנכ"ל חדש, מר צחי ידידי והתאמת תשתיות החברה ומצבת כוח האדם שלה. בנוסף, ככוננת אביב מליסרון להמשיך בפיתוח עסקי עתידי ובכלל כך לגשת למרכזי קרקעות חדשים ולקדם פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית. לפרטים נוספים לגבי אביב מליסרון ראו פרק מגורים בעמוד 17 בדוח דירקטוריון זה וסעיף 15 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) והמצורף לדוח התקופתי.
 - בנוסף, ממשיכה החברה לעקוב אחרי השוק ותרה אחר הזדמנויות לרכישת קרקעות ונכסים מניבים.
 - לפרטים נוספים בדבר פרויקטים אלו ראו פרק פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים בעמוד 15 בדוח דירקטוריון זה.

נכון למועד הדוח, החברה פועלת לקידום והטמעת תהליכים הנגזרים מתוכניתה האסטרטגית וממהלכים שבוצעו ליישומה במהלך שנת 2024, 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.

יודגש כי הערכות החברה ביחס למאפייני קבוצות הנכסים של החברה, מגמות בענפים השונים בהם פועלת החברה, תכניות החברה ביחס לגיוון תחומי פעילותה, בחינת הזדמנויות חדשות והגדלת זכויות בנייה במקרקעין קיימים, 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 שלא ניתן להעריכם מראש ושאנם בשליטתה של החברה ובכלל כך 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 וירידה בביקושים מצד השוכרים והלקוחות בתחומי הפעילות של החברה.

חלוקת פעילות החברה לפי שיוך קטגורי

לפי NOI כיום ו-NOI לאחר השלמת הייזום קיים לטווח הבינוי ושקלול פעילות אביב מליסרון



הערות:

- חלק החברה במנזר המגורים נלקח לפי ממוצע הרווח הגולמי הצפוי בשנים 2025-2030
- משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם נכללים בתחום המשרדים
- שיוך קטגורי אחר מתייחס למבנים המושכרים לשוכר יחיד

הערכות החברה בדבר משקל פעילויותיה השונות של החברה (על-פי NOI קיים וצפוי ושקלול פעילות המגורים) מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה אודות פעילויותיה השונות, לרבות אודות מועדי סיום פיתוח ואכלוס של פרויקטים של אביב מליסרון הנמצאים כיום בייזום ופיתוח עתידי. 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, שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות בינוי לביצוע, שינויים בעלויות בנייה ו/או לוחות זמנים של פרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם, סביבה כלכלית וגיאופוליטית משתנה, שינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה, יכולתה של אביב מליסרון להשלים במועדים ובהיקפים החזויים והשגת ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית ו/או גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות החברה ו/או אביב מליסרון אשר אינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.

מצבת הנכסים המניבים

שטח (חלק החברה)	שיעור תפוסה	שווי מיוחס למניב	שווי מיוחס לזכויות והקמה	NOI לתקופת הדוח	שיעור היזון משוקלל	מח"מ שכירויות	אחוז מה-NOI	
אלפי מ"ר	%	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	%	שנים	%	
274	99.7%	11,840	208	777	7.03%	3.8	52%	קניונים אזוריים
91	98.7%	2,044	375	131	7.08%	2.9	9%	מתחמי עודפים ופאוור סנטר
41	99.1%	773	104	54	7.55%	2.1	3%	קניונים עירוניים
68	99.8%	1,475	44	100	7.21%	2.8	6%	קניונים שכונתיים
400	92.8%	6,583	938	379	6.89%	4.1	25%	פארקי הייטק ומשרדים
42	100%	1,170	4	69	6.08%	7.9	5%	נכסים בעלי שוכר יחיד
916	96.6%	23,885	1,673	1,510	6.98%	3.8	100%	סה"כ

הערות:

- הנתונים בגין פארקי הייטק ומשרדים כוללים משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם.
- שיעור התפוסה בפארקי הייטק והמשרדים הושפע מהכללת מגדל Landmark A תל-אביב (לאחר תאריך המאזן נחתמו שני הסכמים נוספים על שטח של 4,200 מ"ר), כמו כן הנתון אינו כולל את בניין F בנוף הגליל אשר בנייתו הסתיימה לאחרונה ושיעור התפוסה בו עומד על 21%.

שיוך קטגורי

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

1. מתחמים אזוריים

א. 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. מתחמים אלו הם בעיקר מתחמים סגורים אך קיימים גם פתוחים. 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 ושירותים ואפשרויות קנייה רבות ומגוונות לצרכן.
 - גישתם הנוחה לצירי תחבורה ראשיים.
- הקניונים האזוריים הם 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 פרטית 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.

ב. 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. מתחמים אלו הינם מתחמים פתוחים.

היתרון המרכזי של מתחמים אלו נובע בעיקר מעלייה בצריכה של מוצרים מוזלים.

מאפיינים בולטים למתחמי עודפים ופאואר סנטרים:

- מתחמים אלו בנויים על חטיבות קרקע גדולות – מאפשר יצירת חנויות עודפים גדולות.
- בנייה עלילית 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

א. 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'.


ב. 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 חמש השנים האחרונות מתחמים אלו התחזקו, בעיקר כתוצאה מיתרון הקירבה והבילוי התדיר של קהל הצרכנים קרוב לבית.







9% | הסעדה ובתי קפה 

6% | נותני שירות פרטיים 

48% | אופנה והלבשה 

1% | בתי קולנוע 

6% | מרפאות ופארם 

4% | בתי כלבו 

1% | חדרי כושר 

1% | מלונאות 

5% | סופרמרקטים 

19% | אחר 



עופר הקריון

תחום המסחר הקמעונאי בקניונים המשיך להציג גם בשנת 2024 צמיחה בהמשך למגמה שנרשמה בשנים האחרונות, וזאת למרות חוסר הודאות הכלל-משקי שנבע מהמלחמה. כך, הסתיימה שנת 2024 עם עליה בפדיונות בשיעור של 13% לעומת שנת 2023. לצד זאת ראוי לציין כי הצמיחה לא היתה אחידה בשל התגברות ירי הטילים בצפון החל מחודש אוקטובר ועד להפסקת האש בסוף חודש נובמבר, נרשמה ירידה בפדיונות במסחר בקניונים הצפוניים (החל מקו חיפה וצפונה) בעוד שבשאר חלקי הארץ הצמיחה המשיכה. להערכת החברה ניתן לייחס את העלייה בפדיונות, בין היתר, לירידה המשמעותית בכמות יציאות ישראלים לחו"ל, לעלייה בזמני משלוח בהזמנות אונליין מחו"ל כתוצאה ממיעוט טיסות, משיפור בתחושת הביטחון האישי ביחס לתחילת המלחמה ומרצון של האזרחים לשוב לשגרה לצד המלחמה.

מגמות עיקריות בענף המסחר הקמעונאי בשנת 2024 ונכון למועד פרסום הדוח:

יציבות בחוזקם של המתחמים האזוריים – מסיום מגפת הקורונה בשנת 2022, חזרו המתחמים האזוריים למקומם כמובילים מרכזיים בתחום המסחר, מבחינת מספר המבקרים, הגידול בפדיונות והגידול בחוזים החדשים וב-NOI. מגמה זו נמשכה גם בשנת 2024. **המשך היחלשות מסחר הרחוב –** כבר מספר שנים שמסחר הרחוב בישראל חווה ירידה בפדיונות, הנובעת לדעת החברה מהזנחתו בהיעדר ניהול אחוד וכן מתחושת חוסר בביטחון האישי (העדר שומר ומרחבים מוגנים). לכן, המסחר ברחובות הופך לפחות אטרקטיבי, הן עבור לקוחות הקצה והן עבור השוכרים שרואים בו אלטרנטיבה פחות טובה ביחס למתחמי המסחר והקניונים.

התמתנות בקצב צמיחת האונליין – לאחר הפריחה שחווה תחום האונליין בשנות מגפת הקורונה (2020 ו-2021), החל משנת 2022 נרשמה התמתנות כללית בקצב צמיחת האונליין בישראל. מתחילת המלחמה נרשמה ירידה משמעותית ברכישות מחו"ל כתוצאה מפגיעה בשרשרת האספקה של המשלוחים מחו"ל, בשילוב חוסר הזדהות עם אתרים בינלאומיים ועליית שיערי החליפין. **מותנים בין לאומיים חדשים בעיקר באמצעות הרשתות הגדולות –** מתחילת המלחמה נעצרה המגמה שרווחה בשנים האחרונות של הגעה והתעניינות של מותנים בינלאומיים חדשים. לעומת זאת, המותנים הבינלאומיים שנמצאים בארץ ממשיכים בביקוש לשטחי מסחר בפריסה רחבה ולהגדלת חנויות.

שימוש בטכנולוגיה בקניונים – קניונים רבים שילבו בשנים האחרונות טכנולוגיות חכמות, כגון: אפליקציות קנייה באמצעות סמארטפונים, קופות בשימוש עצמי, נקודות טעינה לרכבים חשמליים, גיפט כארד ייעודי לקניון או לקבוצת קניונים ושילוט דיגיטלי מותאם.

מגזר אופנה הנעלה ואביזרים – מגזר האופנה, הנעלה ואביזרים חווה בשנים האחרונות פריחה מחודשת אחרי שנים בהן סבל מקשיים, הפריחה באה לידי ביטוי בעלייה בפדיונות ובגידול בשטחים של חנויות מגזר זה. מגזר האופנה הוא המגזר הגדול והמרכזי בעיקר בקניונים האזוריים ונהנה מהחוזק שהם מפגינים.

קהילתיות – מותנים רבים החלו לפתח קהילות וחוויות מותאמות אישית כגון מבצעים ייחודיים, התמקדות בקהל יעד מסוים ופעילויות שמחברות בין קונים לתושבי האזור.

הגידול באוכלוסייה – על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אוכלוסיית ישראל מונה לתום שנת 2024 כ-10 מיליון תושבים וצפויה לגדול לכ-10.2 מיליון תושבים בשנת 2025, גידול 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.

פתיחה של מתחמים שכונתיים – בשנים האחרונות המתחמים השכונתיים מפגינים יציבות בביקוש לשטחים וכן ביציבות הפדיון. לכן, כמעט בכל שכונה חדשה שנבנית נפתח גם מתחם שכונתי, אשר משמש את הצרכן המקומי בקניות היומיומיות בהיותו נגיש וקרוב לביתו.

שינוי מאקרו והחשש מאפשרות של כניסה למיתון ולירידה בצריכה הפרטית – בניסיון לרסן את האינפלציה, העלו הבנקים המרכזיים את שיעור הריבית באופן מתמשך בשנים האחרונות. עליית הריבית בשילוב עם הגידול באינפלציה וההכבדה בנטל המס כתוצאה מהעלייה בגירעון בתקציב המדינה בעקבות המלחמה גורמים לחששות מכניסה למיתון. שנת 2024 הסתיימה עם אינפלציה בשיעור של 3.4%, שהיא מעל הגבול העליון לפי יעדי בנק ישראל, הערכת בנק ישראל היא שהאינפלציה בשנת 2025 תהיה בשיעור של 2.6%. עליית שיעור המע"מ מ-17% ל-18% והתייקרויות נוספות אשר חלו בינואר 2025 צפויות להשפיע לרעה על ההכנסה הפנויה של הלקוחות וכתוצאה מכך עלולה להשפיע גם על הצריכה הפרטית.

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.

מגמות בענף המשרדים בשנת 2024:

שנת 2024 התאפיינה בהאטה בשוק ההייטק שהחלה עם הצגת הרפורמה המשפטית בתחילת שנת 2023 והמשיכה כתוצאה מהמלחמה, דבר שהביא להתמתנות בביקוש לשטחים, להתארכות משאים ומתנים ולקיצור תקופות החוזים המבוקשות. עם זאת, בתקופה האחרונה ניכרת התעוררות בשוק, במיוחד באזורי הביקוש בתל-אביב.

בחלק מהאזורים הגאוגרפים קיימת הצפה של שטחי משרדים חדשים, כאשר הדבר גורם לתחרות ערה ולירידה במחירים ובשיעורי האכלוס, בין השאר באזורים בהם פועלת החברה, כדוגמה פתח-תקווה.

במהלך שנת 2024 חתמה החברה על חוזים חדשים וחידושי חוזים בשטח של כ-62 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 25 מיליון ש"ח. שיעור האכלוס הממוצע בנכסי המשרדים של החברה עומד לתום שנת 2024 על כ-93% לעומת כ-98% לתום שנת 2023. הירידה בהשוואה לשנת 2023 נובעת בעיקר מאכלוס לראשונה בחודש אפריל השנה של מגדל A בפרויקט LANDMARK ששיעור אכלוסו בתום שנת 2024 עמד על 92% וממתחם WEST בפארק עופר פתח-תקווה ששיעור האכלוס בו עומד על 80%. בשנת 2024, המשיכו עבודות הקמה לבניית מגדל B בפרויקט LANDMARK, אשר הקמת שטחי המשרדים והמסחר בו צפויה להסתיים בתום שנת 2026 ושטחי המגורים במהלך שנת 2027.

שטחי המשרדים של החברה מושכרים ברובם לשוכרים גדולים ומבוססים בענפי ההייטק, הביומד ושירותי הבריאות. החלק האחר מושכר בעיקר לקופות חולים, משרדי ממשלה ועוסקים קטנים במקצועות חופשיים. 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.

חוזים חדשים, חידושי חוזים ומימושי אופציות בתקופת הדוח

במהלך שנת 2024 חתמה החברה על 734 חוזים, כדלקמן:

מספר חוזים	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים	מספר חוזים	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים
מספר חוזים	47	18	מספר חוזים	453	125
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	56	6	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	67	22
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	47	5	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	146	49
שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	2%	1%	שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	5%	13%

חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש	מסחר	משרדים
מספר חוזים	65	26
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	22	24
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	28	*25

* חלק החברה.

נתונים עיקריים על נכסי החברה המניבים המהותיים ליום 31 בדצמבר, 2024

שם הנכס, מיקום	אחוז בעלות אפקטיבי בנכס	סך שטחי השכרה (GLA)	NOI לתקופת הדוח	שיעור תפוסה	עומס פדיון מצטבר (לתקופה*)	NOI שנתי מותאם (**)	שווי נדל"ן מניב	שווי נדל"ן בהקמה וזכויות
		במ"ר	במיליוני ש"ח	%	%		במיליוני ש"ח	
קניון עופר, רמת אביב	100%	33,766	189	100%	9.7%	191	2,933	121
עופר הקריון, קרית ביאליק (***)	100%	92,499	177	99%	9.8%	193	2,786	43
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	55,447	136	99.6%	10.4%	145	2,116	53
עופר גרנד, חיפה	100%	58,707	138	100%	9.2%	144	2,032	5
עופר גרנד, באר שבע	100%	55,252	104	100%	8.4%	110	1,567	11
קניון עופר, רחובות	100%	43,562	106	100%	9.4%	107	1,479	15
עופר בילו סנטר, צמת בילו	72%	45,630	85	99%	8.3%	89	1,290	-
פארק עופר פתח תקווה (****)	74%	147,790	125	82.6%	-	130	2,162	2
Landmark מנדל A, תל-אביב (*****)	50%	51,933	65	92%	-	106	1,698	293
סך נכסים מהותיים		584,586	1,125	95.2%		1,215	18,063	543
שאר הנכסים המניבים		383,244	443	97.6%		466	6,777	1,130
בנטרול חלק המיעוט		(52,145)	(58)	-		(61)	(955)	-
סה"כ נכסים מניבים (נטו)		915,685	1,510	96.6%		1,620	23,885	1,673

25,558

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 2024.
 (** ה-NOI המותאם כולל את ההשפעה על שנה מלאה של הכנסות מחוזים חדשים שנחתמו וטרם הניבו באופן שנתי מלא.
 (***) בעופר הקריון מבצעת החברה שינוי תמהיל עמוק בתוספת בנייה חדשה, אשר מביאים לתזוזה ולסגירה של חנויות לתקופה קצובה הגורמים לירידה זמנית ב-NOI. החברה צופה כי הבנייה תסתיים בעיקרה בשנת 2025 (חלקה כבר הסתיים והחנויות החדשות/המשופצות מצויות בשלבי אכלוס) וה-NOI צפוי לעלות לרמתו השנתית המותאמת.
 (****) כולל פארק עופר WEST ופארק עופר EAST.
 (*****) הנתונים מייצגים את חלק החברה (50%), שווי זכויות בהקמה מתייחס למגדל B בפרויקט (ללא החלק של המגורים).

הערכות החברה ביחס לסיוס הבנייה בעופר הקריון וצפי ה-NOI המותאם השנתי מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה למועד הדוח. 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.



עופר הקניון הגדול פתח תקווה

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. באפריל, 2024, הושלמה הקמת מגדל A והוא נמסר לדיירים לביצוע עבודות התאמה ונכון למועד הדוח הוא מצוי בשלבי אכלוס. החברה מכירה החל מהרבעון השני השנה בהכנסות עבור חלק השטח שנמסר לדיירים.

מגדל A - כולל 101,000 מ"ר משרדים, 2,400 מ"ר מסחר, 6,800 מ"ר מבני ציבור ו-2,015 מקומות חניה. למועד הדוח שיעור התפוסה עומד על 92%, לאחר תאריך המאזן עלה שיעור התפוסה ל-95% והיתרה נמצאת בשלבי משא ומתן. מגדל B - כולל 42,500 מ"ר משרדים, 3,800 מ"ר מסחר ו-11,500 מ"ר מגורים (מהם 8,100 מ"ר לשיווק, 116 יחידות דיור). הקמתו של מגדל B החלה בנובמבר 2023 ובנייתו צפויה להסתיים בסוף שנת 2026 (בניית חלק המגורים צפויה להסתיים במחצית הראשונה של שנת 2027). בנוסף, החברה החלה השנה בבניית 21 אלף מ"ר נוספים בעופר נוף הגליל, כך שיהפוך לקניון האזורי התשיעי של החברה ויאפשר הכנסת שוכרי עוגן גדולים למתחם, וכן את מתחם עופר יבנה ביחד עם שותף (30%) שיכלול שטח של 17,000 מ"ר מסחר ו-7,300 מ"ר של משרדים.

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

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	% שטח מושכר	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה (טופס / 4 בפועל / צפוי)	אומדן עלות לפרויקט (100%)	שווי הפרויקט נטו (100%)	עלות השלמת בנייה משוערת (100%)	NOI בתפוסה מלאה (100%)	NOI בפועל 1-12.24 (100%)
פרויקטים שהסתיימו ובתהליך אכלוס:											
LANDMARK - מגדל A*	50%	משרדים	103,866	95%	באכלוס	הסתיים	1,733	3,395	227	234	130
עופר נוף הגליל - בניין F	90.9%	משרדים	6,000	21%	באכלוס	הסתיים	36	51	-	4	-
חוצות המפרץ**	50%	מסחר	14,000	100%	באכלוס	הסתיים	100	167	9	12	2
פרויקטים בתהליך ביצוע:											
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	100%	בבנייה	2025	87	103	28	10	-
LANDMARK - מגדל B***	50%	משרדים	46,300	-	בבנייה	2026	868	586	475	86	-
עופר יבנה	70%	מסחר ומשרדים	24,300	****-	בבנייה	2027	401	105	304	32	-
עופר נוף הגליל	90.9%	מסחר	21,000	*****-	בבנייה	2026	360	85	341	33	-
חלק החברה			126,000				2,078	2,375	906	231	66

* העלות וה-NOI כוללים את הקמת החניון גם עבור מגדל B, למעט החניות הספציפיות המיועדות למגורים. החברה מכירה החל מהרבעון השני של 2024 בהכנסות עבור חלק מהשטח שנמסר לדיירים.

** הסתיימה הבנייה של בניינים בשטח של 11,500 מ"ר, בניית 2,500 מ"ר נוספים צפויה להסתיים ברבעון הראשון של שנת 2025.

*** 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 עם שוכרים להשכרת מרבית שטחי המסחר (17,000 מ"ר).

***** ישנן הסכמות מסחריות עם שוכרים להשכרת מרבית השטח.

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

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 31.12.2024	אומדן עלות לפרויקט	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופר רחובות*	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר בנייה	2025	2027	15	115-125	12-13
עופר אדומים	100%	מסחר	3,400	תב"ע מאושרת	2025	2026	9	35-40	5-7
עופר כרמל**	100%	משרדים	18,000	תב"ע מאושרת	2025	2027	40	270-280	18-20
עופר יקנעם	100%	משרדים	26,500	תב"ע בתהליך	2026	2029	-	370-380	26-28
עופר לינקולן, תל-אביב	100%	משרדים	25,500	תב"ע מאושרת	2026	2029	328	760-770	56-60
חלק החברה			84,400				392	1,550-1,595	117-128

פרויקטים שמועד הקמתם והאומדנים בניגם טרם נקבעו:

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	שווי נטו ליום 31.12.2024
עופר רמת אביב	100%	מסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה	90,000	תב"ע בתהליך	74
עופר השרון	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר חפירה ודיפון	43
עופר הראל	100%	מסחר, משרדים	8,700	תב"ע מאושרת	25
עופר פתח תקווה	100%	משרדים ומלונאות	25,000	תב"ע מאושרת	53
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	43
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, תעסוקה ומלונאות	16,000	תב"ע מאושרת	25
חוצות המפרץ	50%	לוגיסטיקה ומשרדים	122,000	תב"ע מאושרת	365
קרקע באזור צומת כנות***	100%	לוגיסטיקה	24,000	תב"ע בתהליך	49
עופר כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	16
עופר כרמל	100%	חוות שרתים	18,000	תב"ע מאושרת	17
חלק החברה			337,260		563
סה"כ חלק החברה (בכלל הנכסים)****			421,660		955

הערכות החברה ביחס למועדי סיום הבנייה הצפויים לפרויקטים שבייזום ובפיתוח כמפורט בסעיף זה ובטבלה הראשונה לעיל, אומדן עלות לכל פרויקט, עלות השלמת הבנייה המשוערת לכל פרויקט ושיעורי התשואה הצפויים לפרויקטים וההכנסות והרווח הגולמי הצפויים בחלק המגורים בפרויקט LANDMARK, 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 השנייה לעיל, 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, שינויים בעלויות הבנייה של הפרויקטים, שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם, משך הזמן שידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים וכן בשל השפעות המלחמה, וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 30 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

* לא כולל עלות הרחבת חניון קיים בסך המוערך בכ-35 מיליון ש"ח.

**כולל עלות קרקע בנינה מתכונת החברה להניש בקשה לזכויות בנייה נוספות.

***במהלך 2024 רכשה החברה 4 דונם נוספים צמודים לקרקעות של החברה תמורת כ-7 מיליון ש"ח.

**** לא כולל קרקעות שמיועדות לבנייה למגורים בבאר שבע (293 יח"ד) ובנתניה (92 יח"ד), אשר מסווגות כיום כנדל"ן להשקעה.

כחלק מיישום התוכנית האסטרטגית של החברה לכניסה לפעילויות חדשות בתחום הנדל"ן ולגיוון מקורות ההכנסה, רכשה החברה במחצית השנייה של שנת 2022 50% ממניות אביב מליסרון בע"מ (לשעבר: "אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ"). בספטמבר 2024, הודיעה החברה על רכישת 50% הנוספים ממניות אביב מליסרון תמורת סך של 625 מיליון ש"ח (לפי שווי חברה של 1.25 מיליארד ש"ח). העסקה הושלמה ביום 31 באוקטובר, 2024, כך שהחל ממועד זה מחזיקה החברה ב-100% ממניות אביב מליסרון, ומאחדת בדוחותיה הכספיים את דוחותיה של אביב מליסרון. אביב מליסרון הינה חברה פרטית המתמחה בייזום, הקמה ומכירה של נדל"ן למגורים בדגש על פרויקטים גדולים והתחדשות עירונית. אביב מליסרון הינה בעלת מוניטין וניסיון רב שנים בתחום הנדל"ן והנדל"ן למגורים, בעלת רשיון בנייה ג' 5 ובעלת יכולות ביצוע המאפשרות שליטה על איכות הבנייה ורמת גימור גבוהה. אביב מליסרון מינתה למנכ"ל החל מיום 1 בינואר, 2025, את מר צחי דידי אשר החליף את גב' דפנה הרלב שסיימה את תפקידה כמנכ"לית אביב מליסרון.

אסטרטגיית אביב מליסרון:

- מיקוד בפרויקטים של התחדשות עירונית ובהגדלת כמות הפרויקטים.
- התמודדות במרכזי קרקעות וכן איתור עסקאות קומבינציה, בהתמקדות על אזורי ביקוש.
- הרחבת האזור הגיאוגרפי שבו פועלת החברה לאזורים חדשים בסביבת אזורי ביקוש.

מלאי דירות למכירה, בניינים בהקמה וקרקעות

חלק החברה

רווח גולמי צפוי (בניכוי הרווח שהוכר)	מספר יחידות שנמכרו	מספר יחידות למכירה (חלק היזם)	ערך בספרים ליום 31/12/2024	
820	194	1,804	534	פרויקטים של התחדשות עירונית
597	-	885	1,576	קרקעות
69	-	58	112	מלאי דירות LANDMARK
1,486	194	2,747	2,223	סה"כ

הערות:

1. יתרת הפרויקטים של ההתחדשות עירונית והקרקעות למועד הדוח כוללת עודף עלות בסך של 391 מיליון ש"ח. זאת בהתבסס על עבודת הקצאת עודף עלות הרכישה (PPA) שנעשתה ליום 31 לאוקטובר, 2024 (מועד רכישת ה-50% הנוספים מהזכויות באביב מליסרון). בהתאם, הרווח הגולמי בשתי קטגוריות אלה מוצג בהתאם להצגה החשבונאית בדוח הרווח וההפסד המאוחד בניכוי עודף העלות כאמור. תזרים המזומנים שהחברה צופה שתקבל בעת משיכת העודפים מהפרויקטים גבוה ב-391 מיליון ש"ח ועומד ליום 31 בדצמבר, 2024, על סך של 1,888 מיליון ש"ח (בהשוואה ל-1,486 מיליון ש"ח המוצגים בטבלה לעיל).
2. הקרקעות כוללות את הפרויקטים של אביב מליסרון: אביב בשחקים (הרצליה), אביב בשירת הים (נתניה) ואביב בטבנקין (תל-אביב).
3. לרשימה המלאה של הפרויקטים בהתחדשות עירונית ראה פירוט פרויקטים בסעיף 15 בפרק א' לדוח זה.
4. בנוסף, לחברה שתי קרקעות אשר למועד דוח זה החברה צופה כי הן תהיינה מיועדות למגורים, האחת בבאר-שבע (293 יח"ד) והשנייה בנתניה (92 יח"ד), אשר מסווגות כיום כנדל"ן מניב כחלק מהנכס המניב כולו.

מאפיינים:

- עליית הריבית והתמשכות תהליכי התכנון והבנייה משפיעה לרעה על יזמי נדל"ן שנטלו מימון לרכישת קרקעות שאין להן היתר בנייה, דבר היכול ליצור הזדמנויות לרכישת קרקעות במחירים מופחתים.
- מבצעי מכירה לפיהם הרוכשים משלמים 20% מהתמורה בעת החתימה ו-80% בעת האכלוס, הביאו מצד אחד לעלייה בקצב המכירות של החברות ואולי אף לעלייה במחירי הדיור, אך מצד שני מבצעים אלו לאורך זמן יכבידו על חברות יזמיות ועלולים לגרום לחלקן קשיים תזרימיים.
- התארכות הליכי התכנון והרישוי מקשה על התחלות הבנייה ועלולה לגרום בטווח הארוך לעלויות מחירים או לפגיעה ברווחיות.
- מחסור בעובדים ועלייה במחירי התשומות המשמשות לבנייה, מובילים לגידול בעלות התשומות שעלול לגרום לעליית מחירים או לפגיעה ברווחיות.
- במתחמים של התחדשות עירונית השפעת הריבית על היזם פחותה וזאת מאחר שלא נצברות עלויות משמעותית על רכיב הקרקע טרם הוצאת היתר בנייה.

מגמות בענף המגורים בשנת 2024:

במהלך שנת 2024 עלו מחירי הדירות בארץ בכ-7.8% בממוצע, זאת לאחר עליית מחירי הדירות בכ-18% בממוצע בשנים 2022 ו-2023 (בשנת 2022 עלייה של 20% ואילו בשנת 2023 ירידה של 2%). העלייה במחירים לא גרמה להאטה בקצב מכירת הדירות במשק, מכיוון שיזמים רבים בשוק עברו למכור עם מבצעי מכירה לפיהם הרוכשים משלמים 20% מהתמורה בעת החתימה על החוזה ו-80% בעת האכלוס, מבצעים השקולים למתן הנחה לרוכשים וזאת מבלי להוריד את המחירים. מבצע נוסף אשר הפך להיות נוהג שוק השנה, הוא הלוואות קבלן, בהן הרוכש נוטל משכנתה מהבנק, בעוד היזם הוא הנושא בתשלומי הריבית על חלק/כל ההלוואה עד אכלוס הדירה. בנוסף, במקרים רבים ניתן לרוכשים ביטול מלא של הצמדת התמורה למדד תשומות הבנייה.

החברה מאמינה כי התייצבות המחירים והגבלה של מבצעי 20%/80% על ידי בנק ישראל, תאפשר לחברה להנות מאיתנותה הפיננסית ולהגדיל את מלאי הפרויקטים שלה, וכן לנצל הזדמנויות במכרזים על קרקעות מרכזיות באזורי ביקוש. בנוסף, נכון למועד הדוח פעילות אביב מליסרון מתרכזת בעיקר בתחום ההתחדשות העירונית, אשר מטבעו חשוף פחות לעלויות מימון (ועל-כן מקטין את חשיפת החברה לעלייה בריבית). בנוסף, עצם יכולתה של אביב מליסרון לשמש קבלן מבצע בפרויקטים שאותם היא יוזמת מאפשרת לאביב מליסרון שליטה על כלל מרכיבי הערך והאיכות.

בשנת 2024 המשיכה אביב מליסרון את בניית הפרויקט ברחוב הפודים (רמת גן) והתחילה את השיווק ואת ההיערכות להתחלת הבנייה בפרויקטים אביב במקור (רמת גן), אביב בחפץ חיים (תל אביב) (אשר נכון למועד פרסום הדוח החלה כבר בנייתו), אביב בהסתדרות ג' (גבעתיים), אביב במעוז אביב (תל אביב) ואביב ברדינג (תל אביב). בשנת 2024, מכרה אביב מליסרון 182 דירות, תמורת כ-751 מיליון ש"ח.

בנוסף, זכתה אביב מליסרון השנה ב-5 פרויקטי התחדשות עירונית הכוללים כ-822 יחידות דיור.

סה"כ מספר יחידות היזם בפרויקטים של אביב מליסרון גדל מ-1,638 ביום רכישתה על-ידי מליסרון (יולי 2022) ל-2,689 במועד פרסום דוח זה, והרווח הגולמי הצפוי (100%) גדל באותה תקופה מ-1,151 מיליון ש"ח ל-2,188 מיליון ש"ח (כולל יחידות ורווח גולמי צפוי רק בפרויקטים אשר הגיעו לשיעור של 67% חתימות).

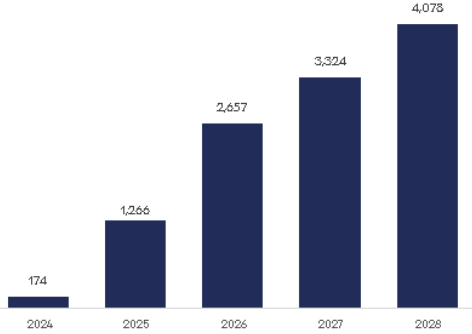
אביב מליסרון נערכת להתחלת בנייה של שמונה פרויקטים במהלך 2025 (בנוסף ל-2 פרויקטים בביצוע כיום). בנוסף, ממשיכה אביב מליסרון לבחון הזדמנויות בשוק אם במכרזים חדשים ואם בקרקעות המוצעות למכירה ואם בפרויקטים של התחדשות עירונית באזורי הביקוש.

אביב מליסרון במספרים | יחידות דירור

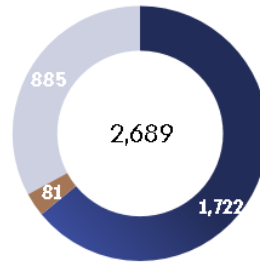
מהדירות ממוקמות בגבעתיים, רמת גן, הרצליה ותל אביב

97%

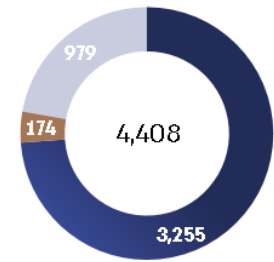
צפי יחידות דירור בבנייה



צפי דירות למכירה (חלק אביב יזום)



צפי דירות לבנייה 100%



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

אביב מליסרון במספרים | צפי הכנסות ורווח

גולמי

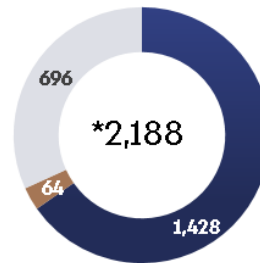
מהרווח הגולמי צפי בין השנים 2025-2030

100%

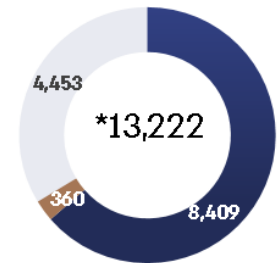
ממוצע רווח גולמי לעלות צפי

20%

צפי רווח גולמי (100% מ' ש"ח)



הכנסות צפויים מייזום (100% מ' ש"ח)



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

* לאורך חיי הפרויקטים, חלק החברה בהכנסות כ-111 מיליארד ש"ח וברוח הגולמי כ-185 מיליארד ש"ח
 ** השנה הסתיימו הפרויקטים באחימאיר, בתקנין, בנצח ובמגורי האופה והרווח הגולמי בינים הוכר בממוצע
 *** בנוסף מקדמת אביב מליסרון מספר פרויקטים שאינם מוצגים לעיל, שכן במועד זה אינן בינים וודאות תכנונית ואו היקף חתימות מינמאלי. סה"כ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל דירות של הדיירים) כ-4,000 דירות

הערכות החברה ותכניתיה לפיתוח פעילות נדל"ן יזמי למגורים והתחדשות עירונית, הערכותיה ביחס לצפי פעילותה של אביב מליסרון ותכניתיה, צפי הדירות לבנייה ולמכירה, צפי התחלות בנייה, צפי הכנסות ורווח גולמי של אביב מליסרון, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה אודות אביב מליסרון. הערכות החברה ותכניתיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ואו שאינם בשליטת החברה, ובכללם סביבה כלכלית וגיאופוליטית משתנה, שינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה ביחס לתחומי הפעילות של אביב מליסרון, יכולתה של אביב מליסרון להשלים את פרויקטי ההתחדשות העירונית במועדים ובהיקפים החזויים והשגת ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בפרויקטים הנ"ל ואו גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות אביב מליסרון 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 2023 ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה אגרות חוב וחוב בנקאי ומוסדי בסך של כ-5.5 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 יתרונות 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 המלחמה ראו עמוד 5 לדוח דירקטוריון זה.

המינוף הפיננסי של החברה

החברה עוסקת בשני מגזרי פעילויות בעלי מאפיינים שונים, נדל"ן מניב וייזום ובנייה למגורים, המתאפיינים גם ברמות מינוף מקובלות שונות. לדעת החברה, למועד הדוח יעד שיעור המינוף (LTV) הנכון לחברה, המודד את ההשקעה באביב מליסרון כחשבון השקעה, הוא כ-50%, בעוד שיעד שיעור המינוף המאוחד, המושפע מרמות המינוף הגבוהות יותר המקובלות בענף הייזום והבנייה למגורים, הוא כ-52%. לאור זאת, מציגה החברה את שיעור ה-LTV בשני האופנים הנ"ל:

1. שיעור המינוף (LTV) עם מדידה של אביב מליסרון כחשבון השקעה (נכסים פחות התחייבויות, נטו) עומד על כ-42.7%, ירידה של 0.6% בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2023.
2. שיעור המינוף (LTV) המאוחד עם מדידה של התחייבויות החברה בתוספת התחייבויות אביב מליסרון ביחס לנכסי החברה בתוספת נכסי אביב מליסרון עומד על כ-45.1%.

אתגרים פיננסיים

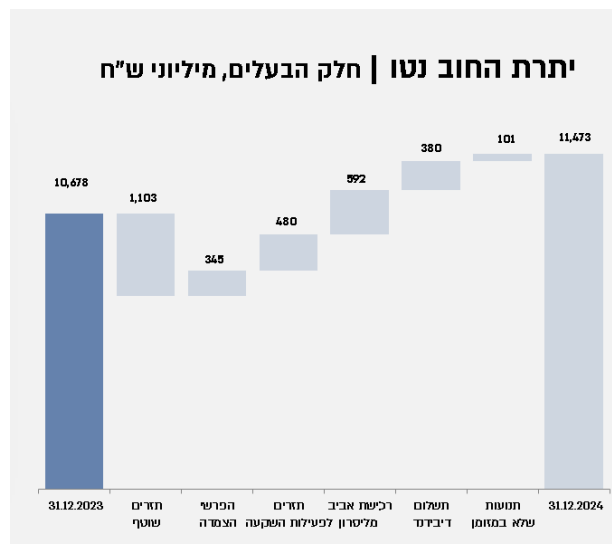
במהלך השנים 2012-2022 הצליחה החברה להקטין את עלויות המימון תוך כדי הארכת מח"מ החוב, תוך כדי ניצול הזדמנויות עם ירידת הריבית. בסביבת השוק הנוכחית, מתמקדת החברה בעיקר בהארכת המח"מ.

נכון למועד הדוח, במהלך השנה הקרובה (עד ליום 31 בדצמבר, 2025) על החברה לפרוע חוב בסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח (קרן), מתוכם 0.3 מיליארד ש"ח ביולי 2025, בגין אג"ח (סדרה י') המובטחת בשעבוד ראשון על קניין עופר הקריון, ו-0.9 מיליארד ש"ח גם כן ביולי 2025, בגין אג"ח (סדרה י"א) אשר אינה מובטחת.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, לחברה יתרת מזומנים ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מידי בסך של כ-1.25 מיליארד ש"ח. בנוסף, ברשותה מסגרות בנקאיות מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח.

השינוי בחוב הפיננסי נטו (מאוחד מורחב) ללא החוב הפיננסי נטו של אביב מליסרון

ליום 31 בדצמבר, 2024, יתרת החוב נטו הינה כ-11.5 מיליארד ש"ח



הלוואות החברה ללא הלוואות אביב מליסרון

סך יתרת ע.ג. צמודה 31.12.2024	יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (מיליוני ש"ח)										מח"מ	מהות	מקור המימון
	2033 ואילך	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	ריבית אפקטיבית משוקלת			
642	-	-	-	-	-	-	-	642	-	6.35%	1.12	בנקא	בנקא
147	-	-	-	-	-	-	-	147	-	6.60%	1.27	בנקא	בנקא
547	-	321	32	32	32	32	32	32	32	1.92%	5.52	מקבץ הלוואות	מוסדי
319	-	-	-	-	-	-	-	-	319	1.91%	0.51	סדרה י'	ציבורי
943	-	-	-	-	-	-	-	-	943	2.51%	0.51	סדרה י"א	
1,383	-	-	-	-	-	-	-	1,350	33	1.49%	1.29	סדרה י"ד	
1,083	-	-	-	-	-	-	1,031	26	26	2.15%	2.13	סדרה ט"ז	
2,090	-	156	312	312	312	312	312	312	62	2.16%	3.69	סדרה י"ז	
629	-	-	-	-	-	587	14	14	14	1.41%	3.30	סדרה י"ח	
1,852	-	-	-	-	1,692	40	40	40	40	2.26%	4.10	סדרה י"ט	
1,546	-	-	-	1,371	35	35	35	35	35	1.01%	5.09	סדרה כ'	
1,667	680	204	204	68	68	204	162	68	9	3.38%	5.82	סדרה כ"א	
99	-	-	-	-	-	99	-	-	-	4.65%	3.81	סדרה כ"ג	נע"מ
12,945	680	681	548	1,783	2,139	1,309	1,626	2,666	1,513	**2.35%	3.40	סך פירעונות	
7,460	-	321	-	1,371	1,692	587	1,031	2,139	319			מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד	
-	-	1,290	-	2,037	-	833	1,578	5,551	2,829			שווי הנכס המשועבד	
-	-	25%	-	67%	-	70%	65%	39%	71%			שיעור LTV הנכס המשועבד	
5,386	680	360	548	412	447	623	595	527	1,194			קצב פירעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד וניירות ערך מסחריים	

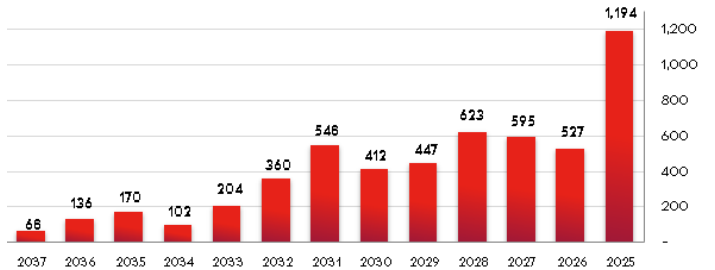
הלוואות אביב מליסרון

סך יתרה 31.12.2024	2029	2028	2027	2026	2025	ריבית אפקטיבית משוקלת	מהות	מקור המימון
44	-	-	-	-	44	6.68%	הלוואות תאגידיות	בנקאי
1,237	8	2	4	1,076	147	6.65%	אשראי בפרויקטים	בנקאי
1,281	8	2	4	1,076	191	6.65%	סה"כ	

(* השימוש בהנפקת ניירות הערך המסחריים/או ניצול מסגרות אשראי מחייבות נעשה ככלל 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 משוקלת חוב צמוד מדד, חוב הנקוב בריבית שקלית וחוב הנקוב בריבית צמודת פריים. הריבית האפקטיבית הצמודה, בהנחת מדד בשיעור של 2.7%, הינה 2.19%.

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 המשמעותיים התורמים להצלחת החברה. באמצעות גיוון מקורות המימון ושמירה על נזילות גבוהה החברה יכולה להמשיך בתנופת הפיתוח שלה במקביל לשמירה על איתנות פיננסית ויציבות.
1. הלוואות מבנק אינן צמודות למדד. הריבית בנין הלוואות אלו ירדה לאחר תאריך המאזן ב-0.25%-0.3%.
 2. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר הקריון.
 3. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר הקניון הגדול פתח תקווה, עופר רמת אביב ועופר לינקולן.
 4. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר גרנד באר שבע.
 5. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד חלק החברה במתחם העודפים חוצות המפרץ.

6. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד בשעבוד שני בדרגה עופר הקריון.

7. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר גרנד חיפה.

8. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו עופר בילו סנטר ומניות חברת אזו-ריט בילו סנטר המחזיקה בנס.

9. שיעור ה-LTV המחושב כולל רכיבי "בלון" המובטחים בשעבוד שני בדרגה על קניין 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 (ללא הלוואות אביב מליסרון) בנין אותה שנה.

יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)									
סה"כ	2032	2031	2030	2029	2028	2027	2026	2025	
	ואילך								
סך פירעונות חוב	1,361	548	1,783	2,139	1,210	1,626	2,666	1,513	12,846*
ריבית אפקטיבית	2.43%	2.60%	1.32%	2.25%	1.97%	2.24%	**3.08%	2.28%	2.35%
ריבית נקובה	2.45%	2.74%	0.76%	2.36%	1.64%	2.39%	3.43%	2.12%	2.36%

* לא כולל ניירות ערך מסחריים.

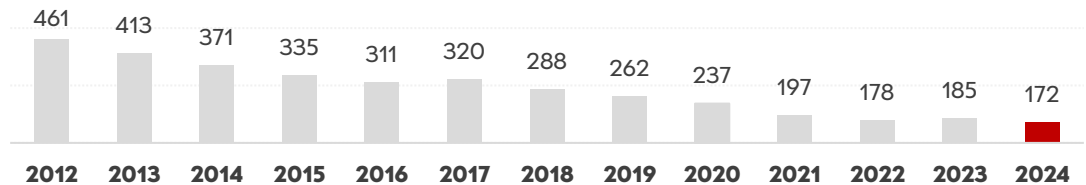
** יצוין כי הריבית האפקטיבית הממוצעת משקללת חוב צמוד מדד, חוב הנקוב בריבית שקלית וחוב הנקוב בריבית צמודת פריים. הריבית האפקטיבית הריאלית בגין החוב הנפרע בשנת 2026, בהנחת מדד בשיעור של 2.7%, הינה 2.63%.

ניתן לראות כי למרות עליית הריבית בארץ ובעולם, הריבית האפקטיבית המשוקללת של פירעונות החוב של החברה בתקופה

2025-2026 (המסתכמים בכ-4.2 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של 2.5% (בנטרול המדד על הלוואות שקליות), זאת לעומת התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום לפי 2.63% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ' - מובטחת בשעבוד ראשון בדרגה), מח"מ כ-5 שנים) ושל אג"חים לא מובטחים של כ-2.89% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ"א), מח"מ כ-5.8 שנים), לכן להערכת החברה ככל ששיעור הריבית ארוכת הטווח לא יעלה ותשואות אגרות החוב לא יעלו, לא צפויה עלייה משמעותית ברמת הוצאות המימון בשנתיים אלה.

יובהר כי הערכות החברה בדבר השפעות עליית הריבית, לרבות הערכת החברה בדבר עלייה לא משמעותית ברמת הוצאות המימון, וכן ההשפעות על הוצאות המימון של החברה בתרחישי עליית ריבית ותשואות אגרות החוב ולרבות מהותיות ההשפעה על החברה וציבוחה 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 של החברה לשנת 2024.

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

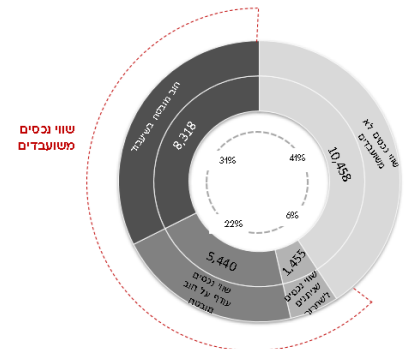


* בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בנין הפחתת עודפי עלות.

** הירידה בהוצאות המימון של שנת 2024 נבעה בעיקר מגידול בהכנסות מימון, שהניבו יתרות המזומנים הגבוהות של החברה בשנת 2024, בנובה של 70 מיליון ש"ח, לעומת 35 מיליון ש"ח בשנת 2023).

פילוח שווי הנדל"ן המניב המשועבד (חלק הבעלים)

לחברה נכסים בשווי של כ-10.5 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. בנוסף, במרבית הנכסים המשועבדים קיים פוטנציאל להרחבת החוב שכן יחס שווי הבטוחה על החוב המובטח הינו בממוצע כ-60% בעוד שניתן להגדילו לעד 70%-80%.



• בנוסף, לאביב מליסרון יש מלאי מקרקעין שיתרתו בדוחותיה הכספיים עומדת על 2.35 מיליארד ש"ח וכנגדו הלוואות בסך 1.28 מיליארד ש"ח.

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

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
במיליוני ש"ח					
10,744	11,934	11,198	11,947	14,148	סך חוב פיננסי (מאוחד)
-	-	-	-	(1,281)	בנטרול חלק אביב מליסרון בחוב
(83)	(63)	(49)	(48)	(47)	בנטרול חלק המיעוט בחוב המאוחד
(82)	(101)	(38)	7	83	בנטרול הפרשים חשבונאיים
10,579	11,770	11,111	11,906	12,903	סך חוב פיננסי לפירעון (מאוחד מורחב)
					בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב)
(970)	(1,065)	(554)	(614)	(798)	מזומנים
-	(1,116)	-	-	(15)	פקדון בנאמנות
(326)	(355)	(325)	(358)	(375)	נכסים פיננסיים סחירים
(391)	(422)	(429)	(256)	(242)	נכסים פיננסיים מגובים שיעבוד
					סך חלק התאגיד:
8,892	8,812	9,803	10,678	11,473	בחוב הפיננסי נטו**
18,547	20,356	22,306	24,068	25,676	נדל"ן להשקעה, מלאי מקרקעין בפיתוח והשקעה באביב מליסרון
-	-	603	594	1,209	נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח (מאוחד מורחב) **
18,547	20,356	22,909	24,662	26,885	השקעה באביב מליסרון***
47.9%	43.3%	42.8%	43.3%	42.7%	סך הכל נכסים
					יחס LTV (Loan To Value) (עם אביב מליסרון כהשקעה)
-	-	9,661	11,142	12,543	חלק התאגיד בחוב הפיננסי נטו (כולל התחייבויות אביב מליסרון)
-	-	22,502	24,838	27,783	חלק התאגיד בנכסים (כולל נכסי אביב מליסרון)***
-	-	42.9%	44.9%	45.1%	יחס LTV (בתוספת התחייבויות ונכסי אביב מליסרון)

* 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" בשרונה תל-אביב (לא כולל מלאי של אביב מליסרון).

*** ליום 31.12.2024 – 100% מנכסי אביב מליסרון, ליםים 31.12.2023 ו-31.12.2022 – 50% מנכסי אביב מליסרון.

הסבר לקטון בשיעור ה-LTV (עם מדידה של אביב כחשבון השקעה) במהלך התקופה:

תזרים המזומנים השוטף שייצרה החברה במהלך תקופת הדיווח בסך של 1,103 מיליון ש"ח ושערך נדל"ן להשקעה, נטו מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של 1,086 מיליון ש"ח, בקיזוז דיבידנד ששולם בסך של 380 מיליון ש"ח, עליית המדד בשיעור של 3.4% שהביאה לנידול של 345 מיליון ש"ח ביתרת החוב הפיננסי, רכישת אביב מליסרון והצעת רכש חליפין של אג"ח (סדרה י').

השינויים בשיעור המינוף במהלך שנת 2024

43.3%	שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2023
(4.5%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת
(0.8%)	השקעות בנדל"ן להשקעה, נטו משערך
1.5%	נידול בערך ההתחייבותי בנין שינוי בשיעור המדד
1.5%	דיבידנד ששולם
1.5%	רכישת אביב מליסרון
0.2%	הצעת רכש חליפין של אג"ח (סדרה י')
42.7%	שיעור LTV מחושב ליום 31 בדצמבר, 2024

דירוג אשראי

בחודש פברואר 2025, העלתה מעלות את דירוג המנפיק של החברה מ: ('IAA') ל: ('IAA'), עם תחזית יציבה בשל שיפור מתמשך בפרופיל העסקי של החברה תוך שמירה על יחסים פיננסיים יציבים והולמים לאורך זמן.
 דירוג כלל סדרות האג"ח של החברה, הן הלא מובטחות והן המובטחות הינו: 'IAA'.

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 הרבעוני (במיליוני ש"ח):

שינוי מול שנה קודמת	2023	2024	רבעון 4 2023	רבעון 4 2024	
9%	1,382	1,503	332	386	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
-	-	65	-	24	NOI מנכסים חדשים שנבנו
13%	1,382	1,568	332	410	סך NOI לתקופה
4%	(56)	(58)	(14)	(14)	חלק המיעוט ב-NOI
14%	1,326	1,510	318	396	סך NOI חלק הבעלים
-	31	-	31	-	הנחות בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל
11%	1,357	1,510	349	396	סך NOI חלק הבעלים (ללא הנחות מתווה חרבות ברזל)

חלק הבעלים ב-NOI בשנת 2024 הסתכם ב-1,510 מיליון ש"ח, גידול של 11% (153 מיליון ש"ח) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (בנטרול הנחות בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל). הגידול ב-NOI נובע מהגבה לראשונה של מגדל A בלנדמארק תל אביב בסך של 65 מיליון ש"ח (חלק החברה), חתימה על חוזים חדשים תוך עלייה בדמי השכירות, שיפור במדדים התפעוליים, עליית המדד והמשך אכלוס שטחים קיימים.

חלק הבעלים ב-NOI ברבעון הרביעי של שנת 2024 הסתכם ב-396 מיליון ש"ח, גידול של 13% (47 מיליון ש"ח) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (בנטרול הנחות בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל). הגידול ב-NOI נובע מהגבה לראשונה של מגדל A בלנדמארק תל אביב בסך של 24 מיליון ש"ח (חלק החברה), חתימה על חוזים חדשים תוך עלייה בדמי השכירות, עליית המדד והמשך אכלוס שטחים קיימים.

רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	
368	374	375	386	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
-	18	23	24	NOI מנכסים חדשים שנבנו
368	392	398	410	סך NOI לתקופה
(15)	(14)	(15)	(14)	חלק המיעוט ב-NOI
353	378	383	396	סך NOI חלק הבעלים

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

2023	2024	
1,326	1,510	סך NOI חלק הבעלים
56	58	חלק המיעוט ב-NOI
-	2	חלק אביב ברווח הגולמי
(41)	(54)	חלק חברות בשיטת השווי המאזני ב-NOI ואחרים
1,341	1,516	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) וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן והכנסות/הוצאות חד פעמיות, ובתוספת פחת. החברה סבורה, כי בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה-FFO, גם את הוצאות המיסים הנדחים בגין שנים קודמות ואת הוצאות/הכנסות המיומן בגין ההצמדה למדד של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

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

החברה מוצאת לנכון לנתח את המרכיבים הבונים את רווחי ה-FFO (Top-down) לצורך הגברת השקיפות והעמקת הבנת הגורמים המשפיעים על מדד ה-FFO. לפרטים אודות מדד ה-FFO בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך העומד בשנת 2024 על סך של 792 מיליון ש"ח ראו נספח א' בדוח זה.

ה-FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) לשנת 2024 הסתכם ב-1,160 מיליון ש"ח (הקצב השנתי של ה-FFO (גישת ההנהלה) (AFFO) הוא 1.2 מיליארד ש"ח בהתבסס על הרבעון הרביעי של שנת 2024) לעומת 1,034 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2023, גידול של כ-12% שנובע בעיקר מ:

גידול ב-NOI חלק מהבעלים בסך 153 מיליון ש"ח (בקיזוז הנחות חרבות ברזל בתקופה קודמת), קיטון בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק בסך 2 מיליון ש"ח וקיטון בהוצאות ריבית ריאלית נטו בסך 12 מיליון ש"ח, בקיזוז גידול בהוצאות מיסים שוטפים בסך 28 מיליון ש"ח ושינוי בפעילות אחרת בסך 16 מיליון ש"ח.

2021	2022	2023	2024	מיליוני ש"ח
1,034	1,224	1,326	1,510	סך NOI חלק הבעלים
				בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:
(51)	(65)	(67)	(70)	הנהלה וכלליות (מנטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)
(7)	(18)	(16)	(11)	הוצאות שיווק ומיתוג
4	11	16	-	נטרול הפסד מפעילות אחרת
(191)	(175)	(184)	(172)	הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי*
(6)	(3)	(1)	-	בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות
(39)	(60)	(69)	(97)	הוצאות מיסים שוטפים
744	914	1,005	1,160	סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה (AFFO)**
-	-	29	-	הנחות בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל
744	914	1,034	1,160	סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה (בנטרול הנחות חרבות ברזל) (AFFO)

ה-FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) לרבעון הרביעי של שנת 2024 הסתכם ב-302 מיליון ש"ח לעומת 268 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2023, גידול של כ-13% שנובע בעיקר מ:

גידול ב-NOI חלק הבעלים בסך 47 מיליון ש"ח (בקיזוז הנחות חרבות ברזל בתקופה קודמת), בקיזוז גידול בהוצאות מיסים שוטפים בסך 10 מיליון ש"ח.

Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	במיליוני ש"ח
239	268	294	296	302	FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה (AFFO)
268	268	294	296	302	FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה (ללא הנחות בהתאם למתווה חרבות ברזל) (AFFO)

(* הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי בניכוי ריבית המיוחסת לנדל"ן בהקמה ולהשקעה באביב מליסרון (על-פי הריבית האפקטיבית המשוקללת של החברה).

(** בשנים קודמות הציגה החברה את מדד ה-FFO גישת ההנהלה (AFFO) בנטרול השפעת המדד על המיסים השוטפים, החל משנה זו מוצג הנתון ללא נטרול זה. מספרי ההשוואה תוקנו בהתאם.

(*** מדד ה-FFO אינו כולל את תוצאות אביב מליסרון.

(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 בנין תחזוקת הנכסים והמערכות התפעוליות שכן הן 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 2024 הסתכם ב-84 מיליון ש"ח (0.3% משווי הנכסים), מתוכם 69 מיליון ש"ח מיוחסים לשימוש המסחר ו-15 מיליון ש"ח מיוחסים לשימוש המשרדים:

הערות	לשנת 2024 (במיליוני ש"ח)	
	444	תזרים ששימש להשקעות בנדל"ן להשקעה (מאוחד)
	20	בתוספת השקעות נדל"ן בחברה כלולה
	(9)	בנטרול השתתפות המיעוט בהשקעות
	455	תזרים ששימש להשקעות בנדל"ן להשקעה (מאוחד מורחב)
		<u>בנטרול:</u>
		השקעות בפרויקטי נדל"ן בהקמה
כולל בעיקר את: לנדמארק, חוצות המפרץ, עופר נוף הגליל, עופר יבנה ועוד.	254	
לינקולן	48	תשלום בגין נידוד זכויות
	6	היטלי השבחה והיטלי פיתוח ששולמו
ההרחבות שנעשו בנכסים מניבים כוללות בין השאר את שינוי התמהיל העמוק בקניון עופר הקריון, שיפוץ קניון עופר פתח-תקווה, שדרוג חזיתות בבניין בעופר יקנעם ועוד.	58	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 ההשקעות שניתן לשוברים המוגדר כתמריץ.	5	השתתפות בהתאמות השוכרים כתמריץ בהתאם ליישום IFRS-16
	84	סך CAPEX – חלק החברה
	69	מיוחס לשימוש המסחר
	15	מיוחס לשימוש המשרדים

מדדי ה-EPRA הינם מדדים המאגדים את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה. מדדי ה-EPRA מטרתם 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 שמניח 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 משערור 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.

31.12.2023	31.12.2024	במיליוני ש"ח
10,547	11,707	הון עצמי (מאוחד מורחב)
3,540	3,905	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (מאוחד מורחב)
14,087	15,612	EPRA NRV
297	328	EPRA NRV למניה (ש"ח)
47,498	47,530	מספר מניות לסוף התקופה (באלפי מניות)

מדד EPRA VACANCY RATE

מדד EPRA VACANCY RATE משקף את ערך שווי השטחים הפנויים מתוך סה"כ שווי השטחים להשכרה, כולל שטחים פנויים, ללא נכסים בהקמה וזכויות.

31.12.2023	31.12.2024	במיליוני ש"ח
451	680	שווי של השטחים הפנויים ליום הדוח
24,407	26,237	שווי סה"כ השטחים המושכרים (כולל שטחים פנויים, ללא נכסים בהקמה וזכויות)
1.8%	2.6%	EPRA VACANCY RATE

(* שיעור התפוסה הושפע בעיקר מהכללה לראשונה של מגדל לנדמארק A תל-אביב (לאחר תאריך המאזן נחתמו שני הסכמים נוספים על שטח של 4,200 מ"ר).



עופר נוף הגליל – הדמיה של הרחבה

מדד EPRA LTV משקף את שיעור המינוף של החברה.

חלק החברה		
31.12.2023	31.12.2024	במיליוני ש"ח
1,856	2,573	הלוואות מתאגידים בנקאים
99	99	ניירות ערך מסחריים
10,490	11,429	אגרות חוב
156	162	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
12,601	14,263	סה"כ התחייבות
		בניכוי:
639	834	מזומנים
358	375	נכסים פיננסיים זמינים למכירה
997	1,209	סה"כ מזומנים ושווי מזומנים
11,604	13,054	חוב פיננסי, נטו
20,568	23,889	שווי נדל"ן להשקעה
980	2,434	מלאי מגורים למכירה
3,392	1,673	שווי נכסים בהקמה וזכויות
780	873	מוניטין ורכוש אחר
92	88	לקוחות
10	51	נכסים פיננסיים
25,822	29,008	סה"כ נכסים
44.9%	45.0%	EPRA LTV

שיעור הון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור הון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של מליסרון ליום 31 בדצמבר, 2024:

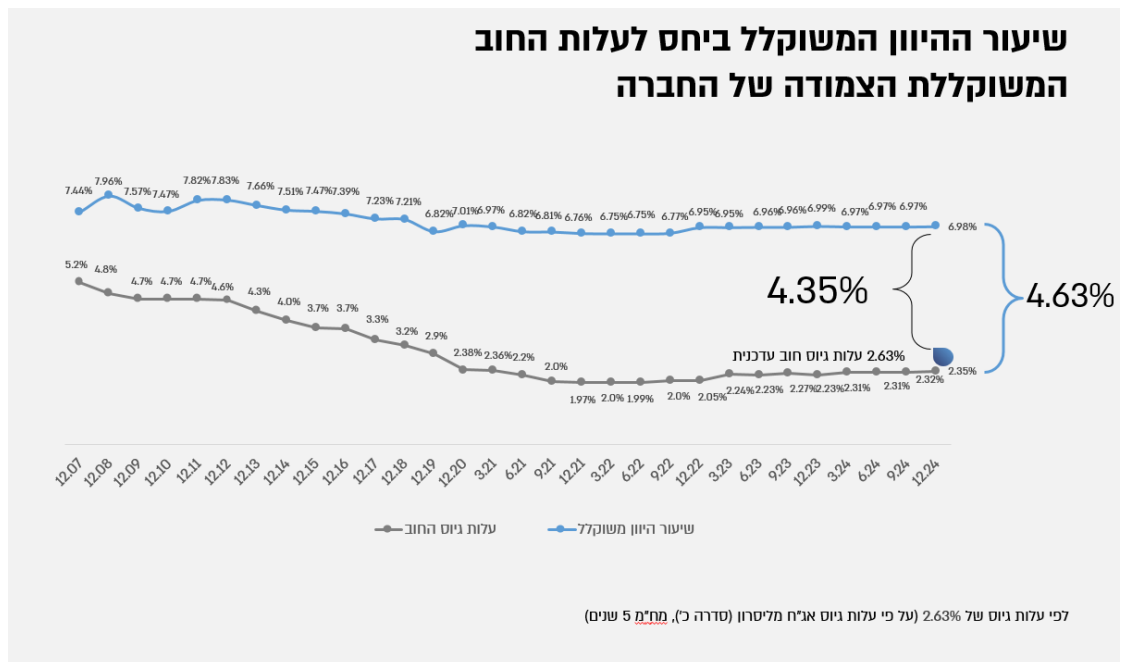
חלק הבעלים (מאוחד מורחב)	(במיליוני ש"ח)
שווי נדל"ן להשקעה במאזן *	25,558
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים	(680)
בניכוי שווי המיוחס לפרויקטים בהקמה וזכויות	(1,673)
שווי נטו המיוחס לנדל"ן מניב	23,205
תזרים NOI בפועל ב-Q4/2024	396
גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב-Q4/2024	1,584
התאמות NOI צפויות **	36
תזרים NOI צפוי מתוקנן ***	1,620
שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המיוחס לנדל"ן להשקעה	6.98%

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

** 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 מגדל A בפרויקט לנדמארק בתל-אביב, חוזים חתומים בגין שינוי תמהיל עמוק בקריון והכנסות בגין בניין ג'מבו בחוצות המפרץ.

*** תזרים NOI צפוי מתוקנן אינו מהווה תחזית של החברה.

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 93% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד (ללא חוב אביב מליסרון).

(** התשואה לפדיון של אג"ח מובטח הנסחר כיום (על פי אג"ח סדרה כ' – מח"מ כ-5 שנים).

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS, על פיהם תוצאות הרווח לאחר מס של חברות בשליטה משותפת מוצגות בשורה אחת "כחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו" וההשקעות נטו בחברות אלו מוצגות במאזן בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. החברה מנתחת את ביצועיה העסקיים לפי חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות המנוהלות על ידיה. דהיינו, בהתבסס על איחוד חלקה היחסי בחברות בשליטה משותפת המוחזקות על ידיה.

2023 לשנת		2024 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)	
1,321	(20)	1,341	1,497	(18)	1,515	רווח גולמי מהשכרת נכסים
9	9	-	3	2	1	רווח גולמי ממכירת דירות ואחרות
1,330	(11)	1,341	1,500	(16)	1,516	סה"כ רווח גולמי
(87)	(10)	(77)	(93)	(10)	(83)	הוצאות הנהלה וכלליות
(19)	(3)	(16)	(14)	(3)	(11)	הוצאות פרסום, מכירה ושיווק
1,224	(24)	1,248	1,393	(29)	1,422	רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות
-	(34)	34	-	(62)	62	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
662	38	624	1,124	38	1,086	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(74)	-	(74)	(13)	-	(13)	הוצאות אחרות, נטו
1,812	(20)	1,832	2,504	(53)	2,557	רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות
(459)	11	(470)	(558)	9	(567)	הוצאות מימון, נטו
1,353	(9)	1,362	1,946	(44)	1,990	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
(316)	(6)	(310)	(415)	(4)	(411)	מיסים על ההכנסה
1,037	(15)	1,052	1,531	(48)	1,579	רווח לתקופה
-	15	(15)	-	48	(48)	חלק המיעוט ברווח
1,037	-	1,037	1,531	-	1,531	רווח לתקופה חלק הבעלים

הגידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים ומכירת דירות – בסך 170 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד בתקופה, הכרה ברווח גולמי לראשונה ממגדל A בלנדמארק תל-אביב שתרם 65 מיליון ש"ח, גידול ברווח הגולמי מעופר הקריון כתוצאה מהתקדמות שינוי תמהיל וגידול בהכנסות מפדיון בכלל הקניונים כתוצאה מהגידול בפדיונות השוכרים.

הגידול בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה – במהלך התקופה נרשמה עליית ערך בסך של 1,124 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה שתרמה 550 מיליון ש"ח, גידול ב-NOI של הנכסים כתוצאה משיפור במדדים התפעוליים, חידושי חוזים ומשיפורי תמהיל שמבצעת החברה והתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה ובאכלוס, בניכוי השקעות בנכסים.

במיליוני ש"ח	השינויים ברווח הבעלים ביחס לאשתקד
1,037	מיוחס לשנת 2023
170	גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים ומכירת דירות
(1)	גידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק
462	גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
61	קיטון בהוצאות אחרות
(99)	גידול בהוצאות מימון נטו
(99)	גידול בהוצאות מיסים על ההכנסה
1,531	מיוחס לשנת 2024

הגידול בהוצאות המימון, נטו – בסך 99 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל גידול בהפרשי הצמדה על חוב החברה בסך 57 מיליון ש"ח כתוצאה מגידול בהיקף החוב ומעליית המדד בתקופה אשר הייתה גבוהה יותר מאשר בתקופה המקבילה בשנת 2023 (המדד עלה בשנת 2024 ב-3.4% לעומת 3.3% בתקופה המקבילה בשנת 2023), גידול בהוצאות הריבית הריאלית בסך של 41 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מגידול בהיקף החוב ועליית הריבית והוצאות אחרות של כ-34 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהצעת רכש חליפין של אג"ח (סדרה י') בקיזוז גידול ברווח מניירות ערך ופקדונות בסך 33 מיליון ש"ח.

הגידול בהוצאות מיסים על ההכנסה – בסך 99 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בהוצאות המיסים השוטפים בסך 23 מיליון ש"ח כתוצאה מעלייה ברווח לפני מס (שנבעה בעיקר מעלייה ב-NOI בקיזוז הגידול בהוצאות המימון), מעלייה במיסים הנדחים בסך 63 מיליון ש"ח כתוצאה משערך גבוה יותר וגידול בהוצאות מסים שנים קודמות בסך 14 מיליון ש"ח.

חשיפה לאינפלציה – כל הסכמי השכירות של החברה מול השוכרים כמו גם כ-93% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמודים למדד המחירים לצרכן. 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 החוב הפיננסי הצמוד למדד גדל אף הוא. 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 בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות 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-30 (דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה) לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.



מאוחד מורחב	מאוחד מורחב	מאוחד מורחב	מאוחד מורחב	מאוחד מורחב	מאוחד מורחב	
	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט		בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט		בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	
639	14	625	824	(38)	862	מזומנים ושווי מזומנים
58	58	-	49	(12)	61	מזומן מוגבל
358	-	358	375	-	375	נכסים פיננסיים לזמן קצר
1	-	1	18	-	18	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
92	30	62	80	(7)	87	לקוחות
54	17	37	70	(1)	71	חייבים ויתרות חובה והוצאות נדחות
232	120	112	269	(40)	309	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
1,434	239	1,195	1,685	(98)	1,783	סה"כ נכסים שוטפים
256	256	-	242	242	-	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
2	(1,220)	1,222	3	(699)	702	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
779	221	558	873	-	873	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
749	749	-	1,954	(205)	2,159	מלאי לזמן ארוך
10	-	10	50	(1)	51	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
11	-	11	12	-	12	רכוש קבוע
23,960	(164)	24,124	25,561	(126)	25,687	נדל"ן להשקעה
25,767	(158)	25,925	28,695	(789)	29,484	סה"כ נכסים לא שוטפים
27,201	81	27,120	30,380	(887)	31,267	סה"כ נכסים
947	20	927	324	(7)	331	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,113	-	1,113	1,482	-	1,482	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
156	2	154	162	(1)	163	ספקים ונותני שירותים
311	13	298	332	(57)	389	זכאים ויתרות זכות
25	25	-	53	(14)	67	מקדמות מלקוחות ממכירת דירות
111	-	111	184	-	184	הפרשות למס
2,663	60	2,603	2,537	(79)	2,616	סה"כ התחייבויות שוטפות
9,378	-	9,378	9,947	-	9,947	אגרות חוב
1,009	479	530	2,182	(206)	2,388	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
3,540	41	3,499	3,905	3	3,902	מיסים נדחים
2	-	2	2	-	2	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
62	2	60	100	(4)	104	התחייבויות לאחרים
13,991	522	13,469	16,136	(207)	16,343	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
10,547	-	10,547	11,707	-	11,707	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	(501)	501	-	(601)	601	זכויות שאינן מקנות שליטה
10,547	(501)	11,048	11,707	(601)	12,308	סה"כ הון
27,201	81	27,120	30,380	(887)	31,267	סה"כ הון והתחייבויות
14,087			15,612			EPRA NAV
297			328			EPRA NAV למניה (בש"ח)

הסברים לשינויים מהותיים במצב הכספי (במאחד מורחב) של שנת 2024:

מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה לזמן קצר וזמן ארוך – מלאי מקרקעין לזמן קצר וזמן ארוך ליום 31, בדצמבר 2024, הסתכם בכ-2.2 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון), גידול של 1.2 מיליארד ש"ח מיום 31 בדצמבר, 2023. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת 50% נוספים מאביב מליסרון והקצאת עודפי עלות ברכישה לפרויקטים שונים בהתאם לעבודת PPA שנערכה ליום הרכישה ומהשקעה במלאי באביב מליסרון.

נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין – נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין ליום 31, בדצמבר 2024, הסתכמו ב-873 מיליון ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון), גידול של 94 מיליון ש"ח מיום 31 בדצמבר, 2023. הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת 50% נוספים מאביב מליסרון ועדכון עבודת הקצאת עודפי עלות ברכישה (PPA) שנעשתה ליום הרכישה. לפרטים נוספים ראה ביאור 11 לדוחות כספיים בפרק ג' לדוח זה.

נדל"ן להשקעה – שווי הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר, 2024, הסתכם בכ-25.6 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון), גידול של 1.6 מיליארד ש"ח משווי ליום 31 בדצמבר, 2023. הגידול נובע בעיקר מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך של 477 מיליון ש"ח ומעליית ערך בסך של 1,124 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מגידול ב-NOI המייצג של הנכסים כתוצאה מהשפעת עליית המדד וגידול בחוזים שנחתמו בתקופה והתקדמות השיוק והבנייה של פרויקטים בבנייה ובאכלוס.

חוב פיננסי, נטו (חוב בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר) – החוב הפיננסי, נטו הסתכם ליום 31 בדצמבר, 2024, בכ-12.5 מיליארד ש"ח, גידול של 1.4 מיליארד ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2023. הגידול נובע בעיקר מרכישת 50% מאביב מליסרון ואיחוד 100% מהלוואות אביב מליסרון (בתקופה המקבילה כללה החברה 50% מהלוואות אביב מליסרון במסגרת סעיף השקעה בחברות כלולות), וכן מגידול בהלוואות הצמודות כתוצאה מעליית המדד, בקיזוז התזרים השוטף שייצרה החברה בשנת 2024 של 1,103 מיליון ש"ח.

מיסים נדחים – ההתחייבות למסים נדחים ליום 31 בדצמבר, 2024, הסתכמה בכ-3.9 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון), גידול של 365 מיליון ש"ח מיתרתה ליום 31 בדצמבר, 2023. הגידול נובע בעיקר מעליית ערך נדל"ן להשקעה שנרשמה בתקופה.

נזילות ומקורות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופה הסתכם ב-1,103 מיליון ש"ח לעומת 979 מיליון ש"ח אשתקד. הגידול נובע מגידול ברווח התפעולי בסך של 199 מיליון ש"ח שנובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד ומקיטון בתשלומי מס, נטו, בסך של 26 מיליון ש"ח, בקיזוז גידול בהון החוזר בסך של 37 מיליון ש"ח, השקעה במלאי 36 מיליון ש"ח וגידול בתשלומי ריבית, נטו בסך של 28 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה הסתכם ב-1,076 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 978 מיליון ש"ח אשתקד. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר רכישת חברה בת שאוחדה לראשונה (אביב מליסרון) בסך של 592 מיליון ש"ח, השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 444 מיליון ש"ח, תשלום מיסים בגין נדל"ן בסך של 25 מיליון ש"ח, מימוש נכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו בסך של 16 מיליון ש"ח והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 11 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים ששימש לפעילות השקעה כלל 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 קניין הראל בסך של 178 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופה הסתכם ב-210 מיליון ש"ח, לעומת תזרים שנבע מפעילות מימון בסך של 81 מיליון ש"ח אשתקד. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבעו מפעילות המימון בתקופה המדווחת כוללים בעיקר הנפקת אגרות חוב בסך של 2,186 מיליון ש"ח וגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר בסך של 57 מיליון ש"ח, בקיזוז פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 1,653 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של 380 מיליון ש"ח. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבעו מפעילות המימון בתקופה המקבילה אשתקד כללו 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.

סיכון נזילות

ליום 31, בדצמבר, 2024, לחברה גירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בסך של 844 מיליון ש"ח (במאוחד), בהשוואה לגירעון בהון החוזר בסך של 1,408 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2023. הגרעון נובע בעיקר מחלויות שוטפות של אגרות חוב. להלן פירוט לגבי היקף הנדל"ן אשר אינו משועבד למועד הדוח:

10.5 מיליארד ש"ח	היקף נדל"ן להשקעה לא משועבד
40%	שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה
31%	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-1.4 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, 2024, מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לחברה, הנגישות הגבוהה לשוק ההון שקיימת לחברה, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שהחברה מניבה, ההשקעות שבכונת החברה לבצע וכן את שיעור שווי הנכסים הלא משועבד, סבור דירקטוריון החברה כי חרף העובדה שלחברה גירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, בסך של 844 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.

א. עדכון הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2024:

ליום 31 בדצמבר, 2024, ערכה החברה, כבכל שנה, שמאיות מלאות לנכסיה באמצעות שמאי חיצוני. השמאיות כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לאומדן התזרים שינבע לחברה בהתאם לתנאי חוזי השכירות. השינוי ב-NOI נבע בעיקר מעדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה, שיפור במדדים התפעוליים ועדכון בגין 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 2024, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 1,086 מיליון ש"ח.

ב. דיבידנד שהוכרז

במרץ, 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 120 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 7 באפריל, 2024.
במאי, 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 80 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 20 ביוני, 2024.
באוגוסט, 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 17 בספטמבר, 2024.
בנובמבר, 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 24 בדצמבר, 2024.
במרץ, 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח, אשר ישולם ביום 10 באפריל, 2025.

ג. הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרות קיימות

1. 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 לכל 1 ש"ח ע.ג., בתמורה כוללת (ברוטו) של 776 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.83% צמודה למדד. 620 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה שימשה את החברה בפרעון חלקי מוקדם של אגרות חוב (סדרה י') של החברה המובטחות בשעבוד ראשון על קניון עופר הקריון, שבוצעה באפריל 2024.

- 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 לכל 1 ש"ח ע.ג., בתמורה כוללת (ברוטו) של 664 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.25% צמודה למדד.

2. באוקטובר, 2024, הנפיקה החברה:

- 614 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.141 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג., בתמורה כוללת (ברוטו) של 701 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.23% צמודה למדד.

- 127 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') של החברה המובטחות בשעבוד ראשון על עופר גרנד חיפה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 0.98 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג., בתמורה כוללת (ברוטו) של 124 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.19% צמודה למדד.

3. בדצמבר, 2024, הנפיקה החברה:

507 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א) של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.112 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג., בתמורה כוללת (ברוטו) של 564 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.19% צמודה למדד.

ד. פירעון חלקי מוקדם של אגרות חוב (סדרה י"א)

ביוני, 2024, פרעה החברה פירעון חלקי מוקדם בסך של 430 מיליון ש"ח ע.ג. (495 מיליון ש"ח ע.ג. צמוד למדד) של אגרות חוב (סדרה י"א) של החברה.

ה. הצעת רכש חליפין של אגרות חוב (סדרה י') והנפקת אגרות חוב סדרות (י"ח ו-י"ט) בדרך של הרחבת סדרות קיימות

בדצמבר, 2024, ביצעה החברה הצעת רכש חליפין לאגרות חוב (סדרה י') במסגרתה החליפה החברה 496 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') המובטחות בשעבוד ראשון על עופר הקריון, תמורת 54 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) המובטחות בשעבוד ראשון על קניון חוצות המפרץ ו-484 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) המובטחות בשעבוד שני על עופר הקריון. הריבית האפקטיבית של אג"ח (סדרה י"ח) הינה 1.97% צמודה למדד ושל אגרות חוב (סדרה י"ט) הינה 1.96% צמודה למדד.

ו. הקצאת אופציות לעובדים

באפריל, 2024, הקצתה החברה 13,619 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות לנושא משרה (שאינו דירקטור או מנכ"ל) בחברה, מכוח מתאר לעובדים אשר פורסם ביום 13.03.2023, זאת בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מחודש מרץ, 2024. בספטמבר, 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בהמשך לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון את הארכת תקופת האופציות של מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8 לעדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח זה. ביום 9 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 198,471 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה ל-6 נושאי משרה בחברה (שאינם דירקטור או מנכ"ל) וכן ל-36 מנהלים ועובדים נוספים בחברה ובחברות בנות, במסגרת מתאר לעובדים אשר פורסם ביום 13.3.2023, זאת בהתאם לאישור הבורסה שהתקבל לרישומן למסחר של מניות המימוש שתנבענה ממימוש כתבי האופציה.

ז. הארכת מסגרות אשראי עם בנקים

- בינואר, 2024, נחתם כתב תיקון למסגרת אשראי קיימת בסך 642 מיליון ש"ח, והמועד האחרון לניצול מסגרת אשראי הוארך ליום 1 במרץ, 2026.

- בפברואר, 2024, האריכה החברה הסכם מסגרת אשראי נוספת בסך 147 מיליון ש"ח, עד ליום 30 באפריל, 2026.

ח. רכישת קרקע

בפברואר, 2024, רכשה החברה 4 דונם נוספים סמוכים לקרקעות של החברה באזור צומת כנות בתמורה לכ-7 מיליון ש"ח.

ט. רכישת 50% נוספים מאביב מליסרון

כחלק מיישום התכנית האסטרטגית של החברה להרחבת פעילויותיה בתחום הנדל"ן לתחומים חדשים, לפיזור סיכונים ולגיוון מקורות ההכנסה של החברה, בספטמבר 2024, הודיעה החברה על רכישת 50% הנותרים ממניות אביב מליסרון בע"מ (לשעבר: "חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ") תמורת סך של 625 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה ביום 31 באוקטובר, 2024. עם השלמתה מחזיקה החברה 100% מאביב מליסרון. לפרטים נוספים ראה עמוד 17 לדוח דירקטוריון.

י. רכישת קרקע בעיר בת-ים

בפברואר, 2025, הודיעה החברה כי היא מקדמת מהלך לרכישת עתודת קרקע בעיר בת-ים לצורך ייזום ופיתוח של מרכז מסחרי חדש, אשר עשוי לשלב גם שימושים נוספים. המשא ומתן נמצא בשלב ראשוני ולמועד זה אין כל ודאות האם ישתכלל לכדי הסכם מחייב ואו מה יהיו תנאיו.

א. מינוי דירקטורים:

ביום 18 באפריל, 2024, החל מר ארתור לשינסקי לכהן כדירקטור בחברה, בהמשך לאישורה של האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מאותו מועד את מינויו. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידים של החברה מימים 10 באפריל, 2024 ו-18 באפריל, 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-041457, 2024-01-044514 ו-2024-01-044523), בהתאמה, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. ביום 21 בנובמבר, 2024, אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' סמדר ברבר-צדיק המכהנת כדירקטורית בחברה, לתפקיד סגנית וממלאת מקום יו"ר דירקטוריון החברה וזאת החל ממועד האישור.

ב. סיום כהונת דירקטורים:

ביום 18.4.2024 חדל מר יצחק נודרי זיזוב לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידים של החברה מיום 18 באפריל, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-044520), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. ביום 1.11.2024 חדל מר ארתור לשינסקי לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידים של החברה מיום 3 בנובמבר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-613271), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים 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 שישה דירקטורים המסווגים כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה שוקי אורן, רינת גזית, שלמה זהר, דורית סלינגר, פאר נדיר וסמדר ברבר-צדיק). 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, תקננה 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 ייעוץ 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. מדיניות תגמול

ביום 18 באפריל, 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בחברה, וזאת לתקופה בת שלוש שנים החל ממועד אישורה באסיפה הכללית כאמור. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידים של החברה מיום 10 באפריל, 2024, בדבר זימון האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-041457), וכן דיווח מיידים של החברה מיום 18 באפריל, 2024, בדבר תוצאות האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-044514), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

ז. תנאי כהונת יו"ר הדירקטוריון

ביום 18 באפריל, 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את תנאי כהונתה המעודכנים של יו"ר דירקטוריון החברה, גב' ליאורה עופר, וזאת למשך תקופה נוספת בת שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידים של החברה מיום 10 באפריל, 2024, בדבר זימון האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-041457), וכן דיווח מיידים של החברה מיום 18 באפריל, 2024, בדבר תוצאות האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-044514), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

ח. כתבי שיפוי ופטור

ביום 18 באפריל, 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את הארכת תוקף כתבי ההתחייבות לשיפוי וכתבי הפטור לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה, כפי שיכהנו 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 מיידים של החברה מיום 10 באפריל, 2024, בדבר זימון האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-041457), וכן דיווח מיידים של החברה מיום 18 באפריל, 2024, בדבר תוצאות האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-044514), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

ט. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

בימים 19 במאי, 2024, ו-21 במאי, 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, 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, אשר הסתיימה ביום 31.5.2024 (להלן: "פוליסת הביטוח הקודמת"), וזאת בהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה ולתנאי השוק, וכן לפעול לחידוש הפוליסה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1 ביוני, 2024, אשר למועד הדוח חודשה והינה בתוקף עד ליום 31 במאי, 2025. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 במאי, 2024, (אסמכתא מס': 052662-01-2024), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

י. נוהל לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים ונוהל לסיווג ואישור עסקאות רכישת דירות של אביב מליסרון

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 עניין 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 מליסרון על ידי נושאי משרה ו/או בעלי עניין בחברה ו/או מי שלמי מהם או לבעלת השליטה עשוי להיות עניין אישי בהתקשרות עימו, ראה סעיף 10.3 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" המצורף כפרק ד' לדוח תקופתי זה.

יא. תרומות

חברה גדולה ומובילה הפועלת בישראל וכחלק מהאחריות התאגידית של החברה, קיימת בחברה מדיניות תרומות שנקבעה לשיעור שנתי של עד 0.5% מהרווח הנקי¹.

בשנת 2024 תרמה מליסרון סך של כ-4 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח, מדיניות התרומות של החברה, שמה דגש בעיקר על מתן תמיכה בחינוך לילדים ולנוער בסיכון, ובריאות ילדים ונוער. בחודש אוגוסט, 2024, אישר דירקטוריון החברה הענקת תרומה בהיקף כולל של 8.2 מיליון ש"ח אשר תתפרס על פני שלוש שנים (2024-2026) לעמותה המנהלת את כפר הנוער זוהרים שהינו כפר חינוכי – טיפולי לבני נוער בסיכון מייסודו של חתן פרס ישראל, הרב יצחק דוד גרוסמן (להלן: "העמותה") וזאת לטובת הקמת מבנה מגורים עבור צוות הכפר והמדריכים ומשפחותיהם². נכון למועד הדוח החלה בנייתו של המבנה והחברה העבירה שלישי מסכום התרומה לעמותה כאמור, וזאת בהתאם להסכם התרומה כפי שנחתם בין החברה לבין העמותה. בנוסף ככוננת החברה להמשיך ולתרום לעמותות שונות נוספות בהתאם למדיניות התרומות של החברה ולתקרה הקבועה בה כאמור לעיל.

יב. 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.

¹ "הרווח נקי" משמע הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים האחרונים של החברה.

² למען שלמות התמונה יצוין, כי עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, תרמה אף היא מעת לעת (כחלק מפעילות פילנטרופית למגוון עמותות ופעילויות אחרות) לעמותות המנוהלות על ידי הרב גרוסמן לרבות לעמותה המנהלת את כפר זוהרים.

תוכנית העבודה: המבקר הפנימי בחברה פועל על פי תוכנית עבודה שנתית ורב 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 ומאפשרת על ידי ועדת הביקורת של החברה. 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-1,325 שעות.

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

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

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

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

שם הדוח ונושאו	מועד הגשת הדוח וסקירתו
עמידה בנהול תרומות	מרץ 2024
ניהול קניון עופר גרנד באר שבע	מרץ 2024
הקמת פרויקט לנדמרק	מרץ 2024
יישום המלצות הביקורת	מרץ 2024
ביטוחים	אוגוסט 2024
יישום המלצות – בחברת אביב מליסרון	אוגוסט 2024
בטיחות בפרויקטי בינוי- והנדסה	נובמבר 2024
בקרה תקציבית, תזרים מזומנים ותיקים מנוהלים	נובמבר 2024

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: בנין השירות אשר סיפק המבקר הפנימי לתאגיד בשנת 2024, העניק התאגיד למבקר הפנימי תגמול כולל בסך של 331 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.

ג. 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):

2023	2024	
1,650	1,787	ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת, לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת (1) (2) (באלפי ש"ח)
30	61	שירותים אחרים (באלפי ש"ח)
<u>1,680</u>	<u>1,848</u>	סה"כ (באלפי ש"ח)

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

(2) בשנים 2023 ו-2024 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.

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים (IFRS), דורשת מהנהלה 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 ניבושם 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 הנהלה.

נדל"ן להשקעה – אחת לרבעון מעריכה החברה את שווי מרבית הנדל"ן להשקעה. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך. בהערכת גורמי הסיכון נלקחים בחשבון גורמים סביבתיים, סוג הנכס (משרדים או מסחר), מיקומו, תחרות, ביקושים, מיסים והיטלים צפויים, תוכניות בינוי וכדומה. כמו כן, נדרשת הערכת הנהלה לגבי ההכנסות הצפויות, שיעורי תפוסה בנכס ועוד. אומדנים אלה מתבססים על תקציבים מאושרים, הנערכים על ידי הנהלת החברה ואשר מסתמכים בין היתר על הסכמים שנחתמו עם שוכרים וניסיון העבר אותו צברה החברה בניהול והחזקה של נדל"ן להשקעה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים אחת לרבעון. ראו פירוט הערכות שווי חיצוניות שערכה החברה לנכסים אשר הוגדרו כמהותיים מאוד וצורפו לדוח זה כנספח.

2. פרטים בדבר הערכת שווי

לדוח תקופתי זה צורפו הערכות השווי לנכסים כדלקמן: קניון עופר רמת אביב ועופר הקריון אשר סווגו כהערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 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, עופר גרנד קניון באר שבע וכן קניון חוצות המפרץ חיפה. לגילוי אודות הערכת שווי בהתאם לתקנה 8' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ראו סעיפים 11.1 (אודות LANDMARK TLV), 11.2 (אודות Outlet עופר בילו סנטר), 11.3 (קניון עופר רחובות), 12.1 (אודות קניון עופר רמת אביב), 12.2 (אודות עופר הקריון), 13.1 (עופר גרנד קניון חיפה), 13.2 (אודות עופר הקניון הגדול פתח תקווה), 13.3 (אודות עופר גרנד קניון באר שבע), 13.4 (אודות קניון חוצות המפרץ חיפה), לפרק "תיאור עסקי התאגיד", פרק א' לדוח תקופתי זה.

3. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראו ביאור 36 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024.

אנו מודים להנהלת החברה ולעובדיה על תרומתם הרבה ועבודתם המסורה.

אופיר שריד
מנכ"ל

ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

היום: 9 במרץ, 2025

נספחים

נספח א' – טבלאות עזר מפורטות

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב מליסרון

נספח ג' – גילוי על הערכת שווי בהתאם לתקנה 8 ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

נספח א' – טבלאות עזר מפורטות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	
1,725	1,911	2,026	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
492	581	526	עלויות אחזקה ותפעול
1,233	1,330	1,500	רווח גולמי
(24)	(19)	(14)	הוצאות שיווק ופרסום
(81)	(87)	(93)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,128	1,224	1,393	רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
1,281	662	1,124	עליית שווי נדל"ן להשקעה, נטו
(19)	(74)	(13)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2,390	1,812	2,504	רווח מפעולות רגילות לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
(658)	(525)	(657)	הוצאות מימון
33	66	99	הכנסות מימון
1,765	1,353	1,946	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(374)	(316)	(415)	מסים על ההכנסה
1,391	1,037	1,531	רווח לתקופה

לוח פירעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

להלן התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 בדצמבר, 2024 (במיליוני ש"ח):

סך הכל	הלוואות שניתנו כנגד בטוחות	ניירות ערך מסחריים והלוואות ז"ק	בנטרול זכויות המיעוט בהלוואות מאוחדות	הלוואות אביב מליסרון	הלוואות בנקאיות וממוסדות פיננסיים	אגרות חוב	
1,699	-	-	(3)	188	32	1,482	חלות שוטפת
3,582	-	-	(3)	919	821	1,845	שנה שנייה
1,625	-	-	(3)	3	32	1,593	שנה שלישית
1,209	-	-	(3)	2	32	1,178	שנה רביעית
5,661	(242)	102	(34)	3	418	5,414	שנה חמישית ואילך
13,776 (83)	(242)	102	(46)	1,115	1,335	11,512	סך הכל פירעונות יתרת נכיון
13,693							סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

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 על-ידי 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	
2022	2023	2024	
1,442	1,052	1,579	רווח נקי לתקופה התאמות:
			הפסד מפעילות משנית ^①
11	16	16	פחת והפחתות
8	11	27	רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(1,224)	(624)	(1,086)	רווח או הפסד משינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
35	(19)	(16)	התאמות לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
(61)	(5)	(31)	הוצאות חד פעמיות
8	74	31	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
301	241	325	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע
520	746	845	בניכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
(34)	(37)	(39)	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות
486	709	806	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
5	8	9	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
423	288	345	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה (AFFO)
914	1,005	1,160	

(1) בשנת 2024 כולל נטרול תוצאות אביב מליסרון (כולל הפחתת עודפי עלות), בשנים 2023 ו-2022 נטרול תוצאות פעילות גרופר אשר הופסקה בשנת 2023.

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון נכון ליום 31.12.2024

מהותיות	שווי שוק 31.12.2024 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2024 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.12.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.12.2024 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 פרסום הדוח	בהנפקה	שם חברה מדרגת	סדרה
לא מהותי	314	3	319	319	273	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"ט 31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבות: 24/02/2019 16/04/2020
מהותי	929	10	943	943	806	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	1,379	5	1,393	1,383	1,179	ריבית חצי שנתית קבועה - 27/4 - 27/10 בשנים 2016-2026 תשלום ב-27/10 בלבד ו-2026 תשלום ב-27/4 בלבד	כן	0.52%-2.29%	2.15%	קבועה	1,370,403	AA	AA-	מעלות	אליח י"ד 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020
מהותי	1,083	6	1,086	1,082	928	ריבית חצי שנתית קבועה - 01/4 - 01/10 בשנים 2017-2027	כן	1.69%-2.66%	2.35%	קבועה	1,054,482	AA	AA-	מעלות	אליח ט"ז 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018 13/09/2023

① לפרטים אודות פדיון חלקי מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') אשר בוצע ביום 1 באפריל, 2024, ראו עמוד 35 לדוח דירקטוריון זה. לפרטים אודות הצעת רכש חליפין של אגרות החוב (סדרה י') בתמורה להנפקת אגרות חוב (סדרה י"ח) ואגרות חוב (סדרה י"ט) בדרך של הרחבת סדרות קיימות, אשר בוצעה ביום 24 בדצמבר, 2024, ראו עמוד 35 לדוח דירקטוריון זה.

② לפרטים אודות פדיון חלקי מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"א) אשר בוצע ביום 14 ביוני, 2024, ראו עמוד 35 לדוח דירקטוריון זה.

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון נכון ליום 31.12.2024 (המשך)

מהותיות	שווי שוק 31.12.2024 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2024 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.12.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.12.2024 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה כ"ל/לא	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	דירוג למועד פרסום הדוח	בהנפקה	שם חברה מדרגת	סדרה
מהותי	2,016	24	2,095	2,090	1,791	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	כן	0.75%-3.23%	2.25%	קבועה	2,194,697	AA	AA-	מעלות	אליח יז 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021 13/09/2023 13/10/2024
לא מהותי	583	2	614	628	547	ריבית חצי שנתית קבועה - 01/01 - 01/07 בשנים 2020-2028 תשלום ב-01/07 (בלבד)	כן	0.79%-2.93%	0.65%	קבועה	586,771	AA	AA	מעלות	אליח יח 03/03/2020 הרחבה: 27/03/2023 החלפה: 24/12/2024
מהותי	1,739	13	1,794	1,853	1,608	ריבית חצי שנתית קבועה - 01/01 - 01/07 בשנים - 2021- 2029	כן	1.57%-2.83%	1.43%	קבועה	1,649,967	AA	AA	מעלות	אליח יט 18/08/2020 הרחבה: 20/02/2024 החלפה: 24/12/2024
מהותי	1,356	2	1,493	1,547	1,368	ריבית חצי שנתית קבועה - 01/01 - 01/07 בשנים 2022-2030 תשלום ב-01/01 (בלבד)	כן	0.38%-3.19%	0.25%	קבועה	1,524,995	AA	AA	מעלות	אליח כ' 17/08/2021 הרחבה: 01/11/2022 13/10/2024
מהותי	1,715	30	1,691	1,666	1,576	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	כן	3.19%-3.78%	3.61%	קבועה	1,591,216	AA	AA	מעלות	אליח כ"א 27/03/2023 הרחבה: 20/02/2024 19/12/2024

הערות לנספח ב':

1. ביום 30 בדצמבר, 2024 בוצע פרעון סופי של אג"ח ט".
2. קרן אגרות החוב סדרות י' ו-י"א תפרענה ב-20 תשלומים, כמפורט להלן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 10 בינואר ו-10 ביולי, החל מיום 10 בינואר 2016 ועד ליום 10 בינואר 2025 (כולל). יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 10 ביולי 2025. בנוגע לפדיון מוקדם חלקי של אגרות חוב (סדרה י') ראו סעיף 42 להלן. בנוגע לפדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה י"א) ראו סעיף 43 להלן. בנוגע להצעת רכש חליפין של אגרות חוב (סדרה י') ראו סעיף 45 להלן.
3. 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.
4. 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.
5. 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%

6. הריבית בגין אגרות החוב תשולם 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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%

10. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 1 בינואר 2037 (כולל). 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: 066691-01-2015).
11. 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: 066691-01-2015). לפרטים אודות התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לטטר כאמור.

12. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ד) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ד) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488).
13. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ו) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ו) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488). לעניין התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לטטר כאמור.
14. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
15. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 9 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 4 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-017334).
16. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ח) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-01780, בהתאמה).
17. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ט) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
18. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ') ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).
19. 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: 2023-01-027175).
20. 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: michal@rpn.co.il; כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778.
21. 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.
22. 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 מיידי.
23. החברה לא נדרשה במהלך תקופת הדיווח על ידי הנאמנים של אגרות החוב של החברה לבצע פעולות כלשהן ביחס לאגרות החוב.
24. ליום אישור הדוחות הכספיים מדורגות כל אגרות החוב הלא מובטחות של החברה וכן ואגרות החוב המובטחות בנכסי נדל"ן של החברה בדירוג ilAA. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 09.10.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-609185) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך הפניה. אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה ט"ו) ו-(סדרה י"ז), (סדרה כ"א) של החברה אינן מובטחות.
25. 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 הבטוחה לאגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066961).
26. 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 במנדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "**הקניין**") ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בנין הקניין.
27. 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 הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט"ז) המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
28. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ח), שעבדה חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חברה המוחזקת 50% על ידי החברה) ("**הממשכנתא**") 50% בלתי מסוימים מהזכויות בחוצות המפרץ (כפי שהוגדרה בטר הנאמנות), לרבות 50% מזכויות הממשכנתא לקבלת פירות הנובעים מחוצות המפרץ (כול מהסכמי השכירות) לרבות הפירות שינבעו ככל שינבעו ממימוש זכויות בנייה נוספות. קיימות או עתידיות בחוצות המפרץ ו/או אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שיתווספו כבטוחה ו/או שיחליפו את חוצות המפרץ כפי שיהיה אותה עת. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ח) המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020) (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-017860, בהתאמה).
29. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ט), שעבדה החברה בשעבוד מדרגה שנייה את זכויות החברה במתחם הקריון הכולל את תתי המתחם: 'קניין הקריון', ביאליק סיטי, תחנת הדלק וכן מנדלי הקריון המצויים בקריית ביאליק. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות חוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (י"ט) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
30. 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 קניין" בחיפה אשר בבעלות חברת בת (100%) של החברה. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות חוב (סדרה כ') ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).

31. הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב של החברה כמפורט לעיל הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.
32. 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- 30/09/2024	מועד בחינה- 31/12/2024	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 י"ז), (סדרה י"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ'), (סדרה כ"א)
הון עצמי - 11.7	הון עצמי - 12.3	"הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של התאגיד על פי מאזן מאוחד, לרבות זכויות המיעוט.	
מיליארד ש"ח	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.	אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה י"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ'), (סדרה כ"א)
יחס הון העצמי למאזן - 57%	יחס הון עצמי למאזן - 54%	לעניין חלק מהסדרות "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים (שאינם מוגבלים), בטוחות סחירות, נכסים פיננסיים לזמן קצר ונכסים שוטפים מסוג הלוואות ופקדונות לזמן קצר (שאינם מוגבלים).	

33. אגרות החוב (סדרה י' וסדרה י"א) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2015.
34. אגרות החוב (סדרה י"ד) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2016.
35. קרן וריבית אגרות החוב (סדרה ט"ו) אינן צמודות.
36. אגרות החוב (סדרה ט"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2016.
37. אגרות החוב (סדרה י"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2018.
38. אגרות החוב (סדרה י"ח) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.
39. אגרות החוב (סדרה י"ט) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.
40. אגרות החוב (סדרה כ') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יולי 2021.
41. אגרות החוב (סדרה כ"א) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2023.
42. 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 622 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה של אגרות חוב סדרה י"ט כאמור, אשר בוצע בפועל ביום 1 באפריל 2024. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 19 בפברואר 2024 (אסמכתא מס': 01-015169-2024), מיום 6 במרץ 2024 (אסמכתא מס': 01-019945-2024), מיום 23 במרץ 2024 (אסמכתא מס': 01-025150-2024) ומיום 1 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 01-036945-2024), אשר הפרטים בהם כלולים בזאת על דרך ההפניה.
43. ביוני, 2024, פרעה החברה פירעון חלקי מוקדם בסך של 430 מיליון ש"ח ע.ג. של (495 מיליון ש"ח צמוד מדד) אגרות חוב של החברה (סדרה י"א). לפרטים ראו דיווחים מידיים של החברה מימים 28.5.2024, 29.5.2024, 4.6.2024 ו-15.6.2024 (אסמכתאות מס': 01-055677-2024, 01-056514-2024, 01-060825-2024), אשר הפרטים הכלולים בהם נכללים בזאת על דרך ההפניה.
44. באוקטובר, 2024, הנפיקה החברה 614,241 אלף ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה בתמורה כוללת (ברוטו) של 701 מיליון ש"ח ו-126,500 אלף ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') של החברה בתמורה כוללת (ברוטו) של 124 מיליון ש"ח.
45. בדצמבר, 2024, ביצעה החברה הצעת רכש חליפין לאגרות חוב (סדרה י') במסגרתה החליפה החברה 496 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'), תמורת 54 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) ו-484 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט).

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2024



מליסרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

מליסרון בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

עמודים

1	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
2-3	דוח רואי החשבון המבקרים על הדוחות הכספיים
4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
6-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-72	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

מליסרון בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

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

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של **מליסרון בע"מ וחברות בנות** (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה 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 ולבצע 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 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו, מיום 9 במרץ 2025, 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, 9 במרץ, 2025

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: +972 (73) 399 4455
פקס: +972 (73) 637 4455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: +972 (8) 637 5676
פקס: +972 (2) 637 1628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: +972 (4) 860 7333
פקס: +972 (2) 867 2528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: +972 (2) 501 8888
פקס: +972 (2) 537 4173
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשון-צ' - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשון-צ'

משרד רעננה - מתחם אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מליסרון בע"מ

מבוא

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של מליסרון בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. 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 2024 ו-2023 הסתכמה בכ-521 מיליוני ש"ח וכ-453 מיליוני ש"ח, בהתאמה, והחלק ברווחיה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, הסתכם בכ-67 מיליוני ש"ח, 35 מיליוני ש"ח וכ-87 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 בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

הבסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973, על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו וביקורת רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

חוות הדעת

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 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) 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 2024 והדוח שלנו מיום 9 במרץ 2025, 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 לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדלן להשקעה

כאמור בביאורים 3.ג, ו-14 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה נדל"ן להשקעה, המוצג בשווי ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 3. השווי ההוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה (המניבים ובהקמה) ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לסך של 25,687 מיליון ש"ח, ובשנת 2024 החברה הכירה ברווח מעלייה בשווי ההוגן בסך של כ- 1,086 מיליון ש"ח.

כמפורט בביאור 3.ג. לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת נישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 14.

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

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שווי ההוגן; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, מחירי השוואה ליחידת מ"ר לשכירות/רכישה ונישת השמאות שננקטה; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאים מומחים מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 5. תקשורת מול השמאים מטעם החברה; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 9 במרץ, 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	משרד אילת מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il
משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראשל"צ	משרד רעננה - מתחם אינפינטי הפנינה 8, רעננה	משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)

31.12.2023	31.12.2024	ביאור	
			נכסים שוטפים:
625	862	4	מזומנים ושווי מזומנים
358	375	5	נכסים פיננסיים לזמן קצר
1	79	6	הלוואות ופקדונות מוגבלים בשימוש
62	87	7	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
37	71	8	חייבים ויתרות חובה
112	309	9	מלאי דירות למכירה בניינים בהקמה וקרקעות
<u>1,195</u>	<u>1,783</u>		
			נכסים לא שוטפים:
1,222	702	11	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
558	873	12	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
10	51	13	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
11	12		רכוש קבוע
-	2,159	10	מלאי מקרקעין
<u>24,124</u>	<u>25,687</u>	14	נדל"ן להשקעה
<u>25,925</u>	<u>29,484</u>		
<u>27,120</u>	<u>31,267</u>		
			התחייבויות שוטפות:
927	331	15	התחייבויות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
1,113	1,482	19	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
154	163	16	ספקים ונותני שירותים
298	456	17	זכאים ויתרות זכות
111	184	18	הפרשות למס
<u>2,603</u>	<u>2,616</u>		
			התחייבויות לא שוטפות:
9,378	9,947	19	אגרות חוב
530	2,388	20	התחייבויות מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן ארוך
3,499	3,902	21	מיסים נדחים
2	2		התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
60	104	22	התחייבויות לאחריים והפרשות
<u>13,469</u>	<u>16,343</u>		
			הון:
10,547	11,707		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
501	601		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>11,048</u>	<u>12,308</u>		סה"כ הון
<u>27,120</u>	<u>31,267</u>		

9 במרץ, 2025

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024		
1,673	1,803	2,016	27	הכנסות
433	462	500	28	עלות המכר
1,240	1,341	1,516		רווח גולמי
76	77	83	29	הוצאות הנהלה וכלליות
18	16	11		הוצאות פרסום ושיווק
1,146	1,248	1,422		רווח תפעולי לפני הוצאות אחרות, נטו
1,224	624	1,086	14	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
				חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
89	34	62		המאזני, נטו
19	74	13	30	הוצאות אחרות, נטו
2,440	1,832	2,557		רווח תפעולי לאחר הוצאות אחרות
672	536	666	31	הוצאות מימון
33	66	99	31	הכנסות מימון
1,801	1,362	1,990		רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
359	310	411	21	הוצאות מיסים על ההכנסה
1,442	1,052	1,579		רווח נקי לשנה
				רווח נקי לשנה המיוחס ל:
1,391	1,037	1,531		בעלי המניות של החברה
51	15	48		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,442	1,052	1,579		
				סך הכל רווח כולל מיוחס ל:
1,391	1,037	1,531		בעלי המניות של החברה
51	15	48		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,442	1,052	1,579		
			32	רווח למניה רגילה 1 ש"ח (בש"ח)
				המיוחס לבעלי המניות של החברה:
29.30	21.84	32.22		רווח בסיסי ומדולל
47,480	47,498	47,530		מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)

ביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון 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
11,048	501	10,547	8,327	(9)	(4)	19	2,152	62
1,579	48	1,531	1,531	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(8)	8	-
9	-	9	-	-	-	9	-	-
52	52	-	-	-	-	-	-	-
(380)	-	(380)	(380)	-	-	-	-	-
12,308	601	11,707	9,478	(9)	(4)	20	2,160	62

יתרה ליום 1 בינואר 2024

שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:

סך הכל רווח כולל לשנה

הנפקת מניות לעובדים

עלות תשלום מבוסס מניות

כניסה לאיחוד של חברה מוחזקת (ראו ביאור 11)

דיבידנד שחולק

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מליסרון בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

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.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

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	
9,101	435	8,666	6,459	(9)	(4)	10	2,148	62	יתרה ליום 1 בינואר 2022
									שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:
1,442	51	1,391	1,391	-	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לשנה
-	-	-	-	-	-	(1)	1	-	הנפקת מניות לעובדים
5	-	5	-	-	-	5	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(180)	-	(180)	(180)	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
10,368	486	9,882	7,670	(9)	(4)	14	2,149	62	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
1,442	1,052	1,579	רווח נקי לשנה התאמות בגין:
			חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
(89)	(28)	(62)	המאזני בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו
(1,224)	(624)	(1,086)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
21	63	31	פחת והפחתות
5	8	9	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
359	310	411	הוצאות מיסים על ההכנסה
(18)	(12)	(17)	הכנסות מימון מהלוואות שניתנו, נטו
			שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית
14	27	23	שנצברה
426	303	392	שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
			השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות
(23)	(16)	(52)	למכירה
32	(23)	(33)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
945	1,060	1,195	
			שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
8	(27)	7	ירידה (עלייה) בלקוחות
1	5	(40)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
43	(31)	(2)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(10)	50	4	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
22	10	1	עלייה בהתחייבויות אחרות
1	-	-	עלייה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
65	7	(30)	
			מזומנים לפעילות שוטפת
(83)	(88)	(62)	מס הכנסה ששולם, נטו
927	979	1,103	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
-	-	(592)	רכישת חברה מוחזקת שאוחדה לראשונה (ראו ביאור 11.ב)
(600)	-	-	רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
			החזר הלוואה וריבית מחברה המטופלת לפי שיטת השווי
23	2	8	המאזני
(1)	(10)	16	השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
205	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(651)	(1,030)	(444)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(31)	(16)	(25)	מיסים ששולמו בגין נדל"ן להשקעה
(22)	(23)	(11)	השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(109)	(79)	-	תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה
3	178	(28)	החזר (מתן) הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
(1,183)	(978)	(1,076)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון
(180)	(380)	(380)	דיבידנד ששולם
575	147	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ואחרים
(245)	(38)	(33)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(2)	(5)	52	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
(1)	-	-	רכישה נוספת של מניות בחברה בת
264	1,232	2,186	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(670)	(875)	(1,615)	פרעון אגרות חוב
(259)	81	210	מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון
(515)	82	237	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,058	543	625	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
543	625	862	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			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
174	79	64	ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
32	-	-	היטל בגין נדל"ן להשקעה
-	-	620	הפקדה בנאמנות בגין הנפקת אג"ח
(1,102)	-	(622)	פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
243	259	297	ריבית ששולמה
15	40	50	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 מונבלת 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 מליסרון בע"מ (לשעבר: אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ) בה מחזיקה החברה 100% מהון המניות (לפרטים נוספים בדבר השלמת העסקה לרכישת 50% נוספים בשנת החשבון ראו ביאור 11).

ב. תחומי הפעילות בהן פועלת החברה:

תחום הנדל"ן המניב – שימושים עיקריים:

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 ושליטה מלאה של החברה ושלושה הינם בשליטה משותפת. 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.

תחום "ייזום למגורים והתחדשות עירונית" – תחום זה כולל את פעילות הייזום, ההקמה והשיווק של פרויקטי נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית בישראל בעיקר באמצעות החברה הבת אביב מליסרון

החברה נסחרת בבורסה החל מיום 29 ביולי, 1992.

בעלת השליטה בחברה היא עופר השקעות בע"מ ("עופר השקעות") שמחזיקה למועד הדוח בכ-48.55% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. נכון למועד הדוח, 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. לאחר מועד הדוח, ביום 28.01.2025, בהתאם להודעה שנמסרה לחברה, הושבו לעופר השקעות 379,998 מניות נוספות מתוך 1,900,000 מניות (כך שעד מועד זה הושבו בסך הכל 1,139,994 מניות) אשר הועברו לצורך תיחום חשיפה במסגרת עסקה פיננסית מיום 20.1.2021 בין עופר השקעות לבין בנק השקעות זר, JPMorgan, ואשר בהתאם לתנאי העסקה הפיננסית תוחזרנה לעופר השקעות לשיעורין במועדים הקבועים בהסכם במספר מועדי סגירה (החל מהרבעון השני של שנת 2024 ועד לרבעון השלישי של שנת 2025). לאחר השבת המניות ביום 28.01.25 כאמור, עלה שיעור האחזקה של עופר השקעות כך שהיא מחזיקה בכ-49.35% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

מען החברה: שדרות אבא אבן 1 הרצליה פיתוח.

ג. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

מליסרון בע"מ וחברות מוחזקות שלה.	-	החברה
חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתן ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.	-	חברות בנות
ישות אשר לגבי קיים שיתוף חוזי מוסכם בשליטה על פעילות כלכלית בין שני צדדים או יותר.	-	עסקה משותפת
חברות/שותפויות בנות או ישויות בשליטה משותפת.	-	חברות מוחזקות
מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.	-	מדד
כהגדרתו ב-IAS 24 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור.	-	צד קשור
כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.	-	בעל עניין ובעל שליטה

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (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		
2022	2023	2024
101.7	105.1	108.7

מדד המחירים לצרכן (בנקודות)

שיעור השינוי באחוזים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
5.28	3.34	3.43

מדד המחירים לצרכן (באחוזים)

ביאור 2 – מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7.10.2023, פתח החמאס במתקפה רצחנית על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמה רב חזיתית. המלחמה נמשכה במשך חודשים רבים עד הגעה להסכם הפסקת אש בגזרה הצפונית בסוף חודש נובמבר, 2024 ובגזרה הדרומית במהלך חודש ינואר, 2025.

ההשפעות העיקריות של המלחמה על עסקי החברה:

פעילות הקניונים ומרכזי המסחר – תקופת המלחמה גרמה לחוסר ודאות במשק בכללותו וגם בפעילות הקניונים ומרכזי המסחר, יחד עם זאת השפעה נגזרת של המלחמה הייתה מיעוט יציאת ישראלים לחו"ל, אשר הביאה לגידול בצריכה בארץ. כפועל יוצא וכתוצאה משיפור מתמשך בתמהיל השוכרים, נרשם בתקופת הדוח גידול משמעותי בפדיונות השוכרים של 13% בהשוואה לשנת 2023. מאמצע ספטמבר 2024, ועד מועד החתימה על הסכם הפסקת האש בסוף חודש נובמבר 2024, כתוצאה מהתגברות ירי הטילים בצפון, נרשמה ירידה בפדיונות בקניונים של החברה הממוקמים מחיפה צפונה. ממועד כניסת הפסקת האש לתוקף ועד מועד פרסום דוח זה פעילות הקניונים בצפון שבה לשגרה.

פעילות פארקי ההייטק והמשרדים – תקופת המלחמה התאפיינה בהאטה בשוק ההייטק שהחלה עוד בתחילת שנת 2023, דבר שהביא להתמתנות בביקוש לשטחים, עם זאת, בתקופה האחרונה ניכר שהשוק מזהה יציבות ואופק חיובי ובהתאם קיימת התעוררות בשוק, במיוחד באזורי הביקוש בתל-אביב.

פעילות הבנייה והמגורים – אתרי הבנייה בהם פועלת החברה חזרו לפעול במתכונת מלאה, אך עדיין המחסור בפועלים בתחומים מסוימים ממשיך להיות מורגש. המחסור בעובדים כאמור מעורר חשש להתמשכות עבודות ההקמה ולהתייקרות מסויימת של העבודות בעיקר בפעילות המגורים המתקיימת בחברת אביב מליסרון.

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

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS[®] Accounting Standards):

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) 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 תחום הנדל"ן היזמי, בו המחזור התפעולי הינו כארבע שנים. 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 Accounting Standards 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 הנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן.

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

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 תקופת דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות ההערכה והאומדנים שבוצעו במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה – ראו ביאור 14.

מיסים על ההכנסה – חישוב חבות המס של החברה ושל החברות הבנות שלה כרוך בשיקול דעת, במיוחד במצבים שבהם חוקי המס שחלים נתונים לפרשנות 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 בהתחייבות נוספת לתשלום מיסים לפי אומדן הסכום הנוסף שצפוי להיות משולם לרשויות המס, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה, על פרשנות חוקי המס ועל גורמים נוספים, אם רלוונטי.

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 12.

אומדן עלויות לגמר בתחום הנדל"ן היזמי – החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שתוכר. אומדן זה כולל את עלויות הבנייה הישירות (כגון חומרים, שעות עבודה וכו').

קביעת שווי מימוש נטו של מלאי – לצורך קביעה האם יש להפחית לשווי מימוש נטו יתרות מלאי בתחום הנדל"ן היזמי, מבצעת הנהלה אומדן של שווי המימוש נטו הצפוי ליתרות המלאי. לצורך כך אומדת הנהלת החברה, בין היתר וככל שרלוונטי, את העלויות הדרושות להשלמה וכן את מחירי השוק הרלוונטיים לתום תקופת הדיווח.

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.

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.

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.

ז. צירופי עסקים:

כאשר החברה משיגה לראשונה שליטה בעסק אחד או יותר, צירוף העסקים מטופל בשיטת הרכישה. בהתאם לשליטה 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 ביישום הנרכשת שהן זכויות בעלות בהווה ומזכות את מחזיקיהם בחלק יחסי מהנכסים נטו של הישות 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.

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. מזומנים ושווי מזומנים וחשבונות ליווי:

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מידי 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.

מזומנים ופיקדונות אשר מוגבלים לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, באופן שבו היכולת של החברה למשוך כספים מחשבונות אלו הינה מוגבלת וקיים פיקוח על משיכות כאמור, מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף הלוואות ופיקדונות מוגבלים בשימוש.

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 פיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של נגזרים משובצים.

א. מכשירי חוב בעלות מופחתת:

מכשירי חוב שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לנבות 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 ההוגן לאחר ההכרה לראשונה הוכרו ברווח או הפסד. עלויות עסקה שיוחסו במישרין לנכסים אלה הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן. החברה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי. בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

2. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי החברה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי החברה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו. רכישה עצמית של מכשירי ההון של החברה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של החברה.

התחייבות פיננסית מוכרת 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 (לדוגמה, עלויות גיוס אגרות חוב). לאחר ההכרה הראשונה, 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.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. מכשירים פיננסיים (המשך):

3. גריעת התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות נגרעת מהדוח על המצב הכספי כאשר ההתחייבות נפרעת, מבוטלת או פוקעת.

4. הסכמים לרכישת חשמל:

החברה התקשרה במספר הסכמים לרכישת חשמל. הסכמים אלה אינם נכנסים לתחולת IFRS9 "מכשירים פיננסיים" מאחר שמדובר על הסכמים לרכישת פריט לא כספי (חשמל) כאשר המטרה של ההתקשרויות הינה לשם רכישה של הפריט הלא פיננסי ואין להן מאפיין של סילוק בנטו.

י. מלאי בתחום הנדל"ן היזמי:

עלות מלאי דירות למכירה בהקמה כוללת, בין היתר, עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מיסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. כמו כן, עלות המלאי כוללת עמלות בגין ערבויות חוק מכר (לרבות עמלות בגין מסגרות כאמור).

מלאי קרקעות ודירות למכירה בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה, אומדן עלויות מימון עתידיות המיוחסות באופן ספציפי לפרויקט ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

החברה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח כמתואר להלן: עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ועלויות אשראי שהונוו בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה הצפוי של הדירה ביחס לסך המכירות שצפויות לנבוע מהבניין כולו.

קרקע הנרכשת במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע (לרבות עסקת פינוי בינוי או תמ"א 38/2), מוכרת בהתאם לשווי ההוגן של שירותי הבנייה עבור בעלי הקרקע (המוכרים), במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. החברה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבנייה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבנייה.

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 ההיטל, 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 2024 (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 הרלוונטיות 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. ככל והחברה מגיעה למסקנה שהעלות שהתהוותה לה מהווה תמריץ חכירה, התמריץ מוכר בקו ישר על פני תקופת החכירה.

יד. עלויות אשראי

עלויות אשראי הניתנות לייחוס להקמה של נכסים כשירים (נדל"ן להשקעה או מלאי), אשר הכנתם לשימוש המיועד להם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוות לאותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד. עלויות האשראי אשר אינו ספציפי לפרויקט מסוים, מחושבים כמכפלה של שיעור הריבית הממוצעת הרלוונטית (הכוללת גם מרכיב של הצמדה למדד המחירים לצרכן) בעלות הנכס שהושקעה בפועל ושלא מומנה באשראי ספציפי. בתחום הנדל"ן היזמי, מאחר שבחזי המכר של החברה השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן, החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו ניתן לבצע מכירות שאינן מותנות, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה. 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) בכונת 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 5.ב.12. להלן.
4. החברה סוקרת את אורך החיים השימושיים ואת שיטת הפחתה 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.יח. להלן.

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 כנכס נפרד ומופחתים בשיטת הקו הישר כנגד קיטון מההכנסות מדמי שכירות על פני תקופת השכירות. לעניין אופן הטיפול בהקלות שניתנו לחוכרים ראו ביאור 2.יט. להלן.
- ב. הכנסות ממתן שירותים:
- הכנסות ממתן שירותי ניהול לנכסי הנדל"ן להשקעה (תחזוקה, ניקיון וכו') מוכרות על פני תקופת השירות מאחר שהלקוח מקבל וצורך 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.
- ג. הכנסות בתחום הנדל"ן היזמי:
- החברה פועלת בתחום הנדל"ן ליזום הקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, החברה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.
- החברה הגיעה למסקנה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות לתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, מכירה החברה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה החל ממועד החתימה על הסכם מכר שאינו מותנה/שהינו בר אכיפה.
- החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי. החברה קובעת את שיעור ההתקדמות בנין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הפרויקט בכללותו. בתחום הנדל"ן היזמי התמורה מלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. במקרים בהם לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק משמעותי מהתמורה נדחה לתום הפרויקט, החברה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות או בהכנסות מימון בהתאם. החברה בחרה בהקלה הפרקטית שלא להתאים את סכום התמורה שהובטחה בנין השפעות של רכיב מימון משמעותי, מאחר שהחברה צופה במועד ההתקשרות בחוזה, שהתקופה בין מועד העברת הסחורות/השירותים שהובטחו ללקוח לבין מועד התשלום לא יעלה על שנה, ההקלה מיושמת רק בעסקאות בהן המועד אינו עולה על שנה. עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי שהחברה תשיב עלויות אלו. עלויות שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה ממכירת הדירה. במסגרת חוזים בתחום הנדל"ן היזמי החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או לפי המקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים בלבד, הם אינם מהווים שירות נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במצבים אלו החברה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לבדק ואחריות לפי בסיס אומדן עלות השירותים האמורים. ההפרשה מוכרת בד בבד עם ההכרה בהכנסה ממכירת הדירה.

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יז. הוצאות פרסום ושיווק:

הוצאות הפרסום והשיווק המיוחסות ברמת הנכס הספציפי נרשמות בסעיף עלות המכר. שאר הוצאות הפרסום והשיווק דוגמת הוצאות מיתוג הקניונים נרשמות בסעיף נפרד בדוח הרווח והפסד.

יח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים:

החברה בוחנת בכל סוף תקופת דיווח האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכסים לא כספיים, המחייבים בחינה לירידת ערך. ללא קשר אם קיימים סימנים לירידת ערך, החברה בוחנת אחת לשנה ירידת ערך של מוניטין הנובע מצירוף עסקים או של נכס בלתי מוחשי שאינו זמין עדיין לשימוש. במידה שנדרשת בחינה כאמור, אומדת החברה את סכום בר השבה של הנכס או של יחידה מניבה מזומנים. 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 השבה 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 השבה שלהם). הפסדים אלה מוכרים מיידית 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 12.g. להלן.

יט. חכירות:

החברה כמחכיר בחכירה תפעולית וכחוכר:

נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה מוחכרים בהסכמי חכירה תפעולית לשוכרי הנכסים. באשר להכנסות מדמי חכירה ראו סעיף 3.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, כגריעה של נכס פיננסי. בהתאם לכך, ולאחר הבאה בחשבון של הפסדי אשראי חזויים ככל שישנם, גורעת החברה את יתרת החייבים בגין חכירה תפעולית לדוח על הרווח או הפסד כקיטון מהכנסות במועד בו פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים.

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 משווי ההוגן של הקרקע במועד חידוש החכירה. תשלומים כאמור מובאים בחשבון בעת קביעת שווי ההוגן של זכויות השימוש.

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כ. 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 שיתרו 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 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. החברה לא יוצרת מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מהכרה לראשונה במוניטין, וכן מהכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות אינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס) וכן אינה יוצרת הפרשים זמניים החייבים במס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי בסכומים שווים.
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.

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.

בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת החברה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהווים על נכסים כשירים באופן עקבי עם יתר היציאות המשולמות בגין אותם נכסים.

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

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

תיקוני IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)

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 לישות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכויות אלו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות "בלתי מותנית" לדחיית סילוק של התחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק כאמור 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 הונים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הונים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפות או כלא שוטפות אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפנייה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח. לעומת זאת, אמות מידה פיננסיות שישות נדרשת לעמוד בהן למועד מאוחר מסוף תקופת הדיווח אינן משפיעות על קיומה של הזכות כאמור לסוף תקופת הדיווח. בנוסף, תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח 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. תיקון 2020 ותיקון 2022 נכנסו לתוקף מחייב לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. לתיקון לא הייתה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כג. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים ותיקונים לתקנים בתקופה שלפני יישומם היכולים להשפיע על דוחות הכספיים

בתקופה של היישום לראשונה:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18")

ביום 9 באפריל, 2024, פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר, 2027, או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר, 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומם, על הדוחות הכספיים.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 4 – מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

31.12.2023	31.12.2024	שיעור ריבית ליום
		31.12.2024 %
4	5	
620	857	4.35-4.75
624	862	
1	-	
1	-	
625	862	

בשקלים:

בקופה ובבנקים
פקדונות

במטבע חוץ:

פקדונות

ביאור 5 – נכסים פיננסיים לזמן קצר:

הרכב:

31.12.2023	31.12.2024
8	12
26	29
2	1
44	51
44	46
17	17
70	68
147	151
358	375

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 בחו"ל
קרנות סל וקרנות נאמנות
סך-הכל

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 6 – הלוואות ופקדונות מוגבלים בשימוש:

הרכב:

31.12.2023	31.12.2024	שיעור ריבית ליום		
		31.12.2024	%	
-	61	-	-	מזומנים מוגבלים בשימוש (א)
-	15	3.93		פקדון בנאמנות
-	76			סך הכל
1	3			אחרים
1	79			סך הכל

א. במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים פיננסיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש בקשר עם הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי.

ביאור 7 – לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות:

א. הרכב:

31.12.2023	31.12.2024	
13	16	חובות פתוחים
31	8	המחאות לגביה
20	26	הכנסות לקבל
-	39	נכס בגין חוזים עם לקוחות (ג)
64	89	
(2)	(2)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
62	87	סך-הכל

ב. לחברה לקוחות רבים אשר אף אחד מהם אינו מהותי לה, ולפיכך חשיפתה לסיכונים אשראי נמוכה. הקיטון ביתרת ההמחאות לגביה מיוחס לפריסת דמי השכירות בחודש נובמבר 2023 כחלק ממתווה הקלות מלחמת "חרבות ברזל".

ג. כאשר החברה מבצעת העברה של דירות ללקוח לפני שחל מועד פרעונו של תשלום, החברה מציגה את היתרה כ"נכס בגין חוזה".

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 8 – חייבים ויתרות חובה:

הרכב:

31.12.2023	31.12.2024	
1	4	עסקאות בשליטה משותפת וצדדים קשורים
12	13	הוצאות מראש
12	19	הכנסות לקבל - נכסי מיצוע לזמן קצר
3	-	מקדמות לספקים
9	28	מס הכנסה
-	3	מע"מ
-	4	חייבים אחרים
37	71	סך-הכל

ביאור 9 – מלאי דירות למכירה בניינים בהקמה וקרקות:

א. היתרה כוללת את הפרויקטים הבאים:

- בחודש נובמבר, 2023, התקבל היתר בנייה במגדל B בפרויקט LANDMARK במתחם שרונה בתל אביב. זכויות הבנייה כוללות 8.1 אלף מ"ר מגורים (116 יח"ד) (חלק החברה 50%).
- לחברה מספר פרויקטים בהתחדשות עירונית, בנינם התקבל היתר בנייה, העיקרים שבהם:
- פרויקט הפודים 30 ברמת גן, בנינו התקבל היתר בנייה בחודש נובמבר 2021. הפרויקט כולל בסה"כ 111 יחידות דיור מתוכן 37 יחידות לבעלי הקרקע ו-74 לשימוש היזם לשיווק בשוק החופשי. נכון לתאריך המאזן נמכרו 72 יחידות.
- פרויקט חפץ חיים 11-13 בתל אביב, בנינו התקבל היתר בנייה בחודש פברואר 2024. הפרויקט כולל בסה"כ 63 יחידות דיור מתוכן 32 יחידות דיור לבעלי הקרקע ו-31 היחידות הנותרות הן לשימוש היזם לשיווק בשוק החופשי. נכון לתאריך המאזן נמכרו 18 יחידות.
- פרויקט רדינג 31-33 בתל אביב, בנינו התקבל היתר בנייה בחודש מרץ 2024. הפרויקט כולל בסה"כ 84 יחידות דיור מתוכן 36 יחידות דיור לבעלי הקרקע ו-48 היחידות הנותרות הן לשימוש היזם לשיווק בשוק החופשי. נכון לתאריך המאזן נמכרו 9 יחידות.

ב. מלאי שצפוי להיות ממומש בתקופה העולה על 12 חודשים:

להלן מידע בדבר מלאי ומקדמות מלקוחות שחזוי שמימושם יתרחש לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים של החברה:

31.12.2023	31.12.2024	
-	243	מלאי מקרקעין
-	38	מקדמות מלקוחות

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 10 – מלאי מקרקעין:

א. היתרה כוללת עלויות אשראי שהונו בסך מצטבר של 140 מיליון ש"ח.

ב. מלאי המקרקעין כולל מספר קרקעות, העיקרית שבהן הינה המקרקעין במתחם קריית שחקים בהרצליה.

חברה בת בבעלות מלאה של אביב מליסרון (בביאור זה: "החברה") רכשה מרשות מקרקעי ישראל זכויות חכירה במקרקעין בשטח של כ-5.3 דונם (98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים), המצויים במתחם קריית שחקים בהרצליה, המיועדים לבניית 733 יחידות דיור, כ-900 מ"ר (עיקרי) שטחי מסחר ו-2,640 מ"ר (ברוטו) מבני ציבור, בתמורה ל-916 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הוצאות פיתוח (כולל היטלים) בסך של כ-206 מיליון ש"ח. החברה הבת מימנה את העסקה באמצעות הון עצמי ונטילת הלוואה מתחדשת מתאגיד בנקאי בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח קבוע שמועד פירעונה הסופי הינו 27 במרץ, 2026, ויתרתה נכון למועד הדוחות 896 מיליוני ש"ח. ההלוואה הועמדה כנגד שעבודים כמקובל בהסכמים מסוג זה וערבות החברה. על פי הסכם המימון התחייבה החברה לאמת מידה פיננסית לפיה יחס ה-LTV, היחס בין סכום היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין שווי זכויות החברה במקרקעין (לא כולל מע"מ), לא יעלה על 80%. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה עומדת בתניה הפיננסית. ביום 25 בדצמבר 2023, השלימה החברה הבת התקשרות בעסקת השקעה עם גופים מקבוצת מנורה מבטחים, בהסכם לפיו גופי מנורה העמידו לחברה הבת סכום כספי כהון וכהלוואת בעלים, כנגד הקצאת מניות בחברה הבת בשיעור של 11.83%.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 11 – השקעות והלוואות לחברות מוחזקות:

א. הרכב:

31.12.2023	31.12.2024	
1,048	524	השקעות לפי שיטת השווי המאזני (1)
		השקעות אחרות:
174	178	הלוואה (2)
174	178	סך-הכל השקעות אחרות
1,222	702	סך-הכל

(1) השינוי מול שנה קודמת נובע מהשלמת העסקה לרכישת 50% נוספים מהון המניות של אביב מליסרון. לפרטים נוספים ראו ביאור 11 ב.

(2) הלוואת בעלים חוצות המפרץ חיפה בע"מ

ביום 31 בדצמבר, 2021 העמידו החברה ואשטרום נכסים בע"מ (להלן: "אשטרום") הלוואת 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).

בהתאם לתנאי ההלוואה, קרן ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ותפרע על-ידי חוצות המפרץ בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר, 2027. בנוסף על פירעון קרן ההלוואה, תשלם חוצות המפרץ לבעלים ריבית צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של 3.5%. כמו כן, חוצות המפרץ רשאית, בכל עת, להקדים ולפרוע כל סכום על חשבון החזר קרן ההלוואה וזאת מבלי שתחויב בקנס בגין פירעון מוקדם.

31.12.2023	31.12.2024		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**	
			אביב מליסרון בע"מ (לשעבר: אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ)	
50.0%	בת	100.0%		
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	-	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	
100.0%	בת	-	קניון הצפון נהריה נכסים בע"מ*	
מיי עופר - שירותי ניהול בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	כלל השקעות בנדל"ן 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	

*במהלך שנת 2024 החברה מוזגה עם ולתוך חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ וחוסלה.

**לפרטים בדבר הליך המיזוג ראו ביאור 11 ג.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 11 – השקעות והלוואות לחברות מוחזקות (המשך):

ב. כניסה לאיחוד:

כחלק מהמשך יישום התוכנית האסטרטגית של החברה להרחבת פעילויותיה לתחומים חדשים, לפיזור סיכונים ולגיוון מקורות ההכנסה, נחתם ביום 12 בספטמבר, 2024, הסכם בין החברה לבין קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ (להלן: "קבוצת אביב"), ובין אביב מליסרון בע"מ (לשעבר: אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (להלן: "אביב מליסרון") (שהוחזקה החל מחודש יולי 2022 על ידי החברה ועל ידי קבוצת אביב בחלקים שווים), לרכישת 50% נוספים מהון המניות של אביב מליסרון מידי קבוצת אביב בתמורה לסך של 625 מיליון ש"ח. ביום 31 באוקטובר, 2024, הושלמה העסקה כך שהחל ממועד זה מחזיקה החברה במלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) של אביב מליסרון. במסגרת ההסכם נקבעו, בין היתר, התחייבויות בלתי חוזרות של קבוצת אביב ובעלי השליטה בה שלא לעסוק בתחום ההתחדשות העירונית (כפי שהוגדר בהסכם) למשך תקופה של ארבע שנים ממועד השלמת העסקה. עד למועד תחילת האיחוד (1 באוקטובר, 2024) טופלה ההשקעה לפי שיטת השווי המאזני.

מזומנים אשר שימשו לרכישה (במיליוני ש"ח):

מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה	33
מזומנים ששולמו תמורה הרכישה	(625)
מזומנים נטו	592

הקצאת עלות הרכישה (במיליוני ש"ח):

תמורה ששולמה	625
שוויה ההוגן של ההשקעה בעסקה המשותפת	588
סה"כ	1,213
הון נרכש (הון המיוחס לבעלים)	592

עודפי עלות לייחוס

ייחוס עודפי העלות:

מלאי דירות למכירה בניינים וקרקעות בהקמה	33
מלאי מקרקעין	394
מותג	32
עתודה למס	(105)
זכויות שאינן מקנות שליטה (*)	(37)
מוניטין	304
סה"כ	621

(*) סכום הזכויות שאינן מקנות שליטה באביב מליסרון שהוכר במסגרת הקצאת עודפי העלות הינו 37 מיליון ש"ח, הזכויות שאינן מקנות שליטה נאמדו בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות של הישות הנרכשת למעט חלקן במוניטין.

התמורה ששולמה במסגרת צירוף העסקים כוללת סכומים הקשורים להטבות צפויות והתפתחויות עתידיות. כל אלו הביאו ליצירת מוניטין בסך 304 מיליון ש"ח. אביב מליסרון הינה חברה המתמחה בייזום, הקמה ומכירה של נדל"ן למגורים בדגש על פרויקטים גדולים והתחדשות עירונית. אביב מליסרון הינה בעלת מוניטין וניסיון רב שנים בתחום הנדל"ן והנדל"ן למגורים, בעלת רישיון בנייה ג' 5 ובעלת יכולות ביצוע המאפשרות שליטה על איכות הבנייה ורמת גימור גבוהה.

הקצאת עלות הרכישה נעשתה תוך שימוש בגישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF) בשיעור היוון של 13.7%, ושיעור צמיחה לטווח ארוך של 3%. תחזית תזרימי המזומנים התבססה על הנחות ההנהלה בהתאם לניסיון העבר והמקובל בענף.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 11 – השקעות והלוואות לחברות מוחזקות (המשך):

ב. כניסה לאיחוד (המשך):

הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות במיליוני ש"ח:

33	מזומנים ושווי מזומנים
46	מזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
32	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
9	חייבים ויתרות חובה
180	מלאי דירות למכירה בניינים וקרקעות בהקמה
2,127	מלאי מקרקעין
2	השקעות בחברות מוחזקות
7	נדל"ן להשקעה
336	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
1	רכוש קבוע
3	נכס בגין חכירה
6	נכסי מיסים נדחים
(11)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים זמן קצר
(11)	ספקים ונותני שירותים
(57)	זכאים ויתרות זכות
(107)	זכאים בגין רכישת מקרקעין בעסקת קומבינציה
(1,209)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים זמן ארוך
(3)	התחייבות בגין חכירה
(119)	עתודה למס
(52)	זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
1,213	סה"כ נכסים נטו ניתנים לזיהוי

ג. פרטים נוספים על שיעורי בעלות ושליטה של חברות עיקריות ופעילות בחברה

מיזוג קניין רמת אביב בע"מ וגרופר קניות חברתיות בע"מ

ביום 1 ביולי, 2024, דיווחה החברה בדבר מיזוגים סטטוטוריים שאינם מהותיים, אשר עם השלמתם תמוזגנה קניין רמת אביב בע"מ (להלן- "רמת אביב") וגרופר קניות חברתיות בע"מ (להלן- "גרופר"), חברות בנות בבעלות מלאה של החברה, עם ולתוך החברה. כתוצאה מהמיזוגים כאמור, יועברו כל נכסיהן והתחייבויותיהן של רמת אביב וגרופר (להלן- "החברות המתמזגות") לחברה, והן תחדלנה מלהתקיים כחברות נפרדות ותחוסלנה. ביצוע המיזוגים הינו חלק ממהלך שינוי מבנה פנימי כולל הנוגע לחברות בנות נוספות שכולן מצויות בבעלות מלאה של החברה. מטרת המהלך של שינוי המבנה הפנימי הינה לאחד את ניהול ותפעול עסקיהן של החברות המתמזגות, על מנת לייעל את ניהולן תוך חיסכון בעלויות ניהול ותפעול. במסגרת הליכי המיזוגים לא תועבר בין הצדדים ולא תשולם כל תמורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין. מועד המיזוגים של רמת אביב וגרופר נקבע ליום 30 ביוני, 2024. הסכמי המיזוג והשלמת ביצועם תלויים ומותנים בהתקיימותם של תנאים מתלים מסוימים, על פיהם לא ייכנסו לתוקף ולא יבוצעו אלא אם עד לא יאוחר מיום 31 בדצמבר, 2025, יתקיימו התנאים המתלים, ביניהם קבלת אישור ממס הכנסה כמפורט להלן. ביום 30 ביוני, 2024, הגישה החברה בקשה לקבלת אישור מקדמי (Ruling) מרשות המיסים לקיום המיזוגים ללא חיוב במס בהתאם לסעיף 103 לפקודת מס הכנסה והכללים שהותקנו מכוחה ולרבות חיוב במס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% (כ-15 מיליון ש"ח) בגין נכסי המקרקעין שבהחזקת רמת אביב אשר יועברו במסגרת המיזוג בין רמת אביב לבין החברה. לאחר תאריך המאזן התקבל אישור רשות המיסים כאמור.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 11 – השקעות והלוואות לחברות מוחזקות (המשך):

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

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 החזקה), הכל כחלק מהליך שינוי מבנה כולל כפי שפורט לעיל, 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 ואת מחיקתן מהון החברה.

ביאור 12 – נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין:

א. הרכב:

סך-הכל	מוניטין	נכסים בלתי מוחשיים	
628	562	66	יתרת עלות ליום 1 בינואר 2023
19	-	19	תוספות בשנת 2023
647	562	85	יתרת עלות ליום 31 בדצמבר 2023
336	304	32	איחוד לראשונה
8	-	8	תוספות בשנת 2024
991	866	125	יתרת עלות ליום 31 בדצמבר 2024
30	10	20	הפחתה נצברת ליום 1 בינואר 2023
59	28	31	הפחתה לשנת 2023
89	38	51	הפחתה נצברת ליום 31 בדצמבר 2023
29	-	29	הפחתה לשנת 2024
118	38	80	הפחתה נצברת ליום 31 בדצמבר 2024
873	828	45	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024
558	524	34	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

ב. פרטים נוספים:

- ביום 12 באפריל, 2011, הושלמה רכישת השליטה בבריטיש 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).
- בעקבות סיום פעילות אתר הסחר המקוון של חברת גרופר קניות חברתיות בע"מ, החברה הפחיתה בשנת 2023 את יתרת הפרש המקורי בסך 48 מיליון ש"ח שיוחס ליחידה מניבת מזומנים זו. הפחתה זו כללה הפחתת מוניטין בסך 28 מיליון ש"ח.
- ביום 31 באוקטובר, 2024, הושלמה רכישת יתרת הון המניות של אביב מליסרון, במועד הרכישה הכירה החברה במוניטין שנוצר בגין הרכישה בסך של 304 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 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 12 – 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		
2023	2024	
436	436	יחידה מניבת מזומנים 1
88	88	יחידה מניבת מזומנים 2
-	304	יחידה מניבת מזומנים 3

יחידה מניבת מזומנים 1

סכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים נקבע על בסיס שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש. שוויה ההוגן של היחידה חושב בהתבסס על שווי של ההון העצמי של החברה בתוספת שווי ההוגן של התחייבויותיה הפיננסיות, נטו. חישוב זה מסווג לרמה 2 במדרג השווי ההוגן.

להלן ההנחות העיקריות אשר שימשו לצורך חישוב השווי ההוגן של פעילות החברה:

- שווי הוגן הון עצמי – חושב על פי מחירן המצוטט של מניות החברה בשוק פעיל (בבורסה לניירות ערך), ליום 31 בדצמבר, 2024.
- פרמיית שליטה – חושבה על פי אמידת פרמיית השליטה המגולמת כמקובל.
- 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 6.72%-7.95%.

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

ביום 31 באוקטובר, 2024, הושלמה העסקה לרכישת יתרת הון המניות של אביב מליסרון בע"מ, במועד הרכישה הכירה החברה במוניטין בסך של 304 מיליון ש"ח. הקצאת עלות הרכישה נעשתה תוך שימוש בגישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF) בשיעור היוון של 13.7%, ושיעור צמיחה לטווח ארוך של 3%. תחזית תזרימי המזומנים התבססה על הנחות ההנהלה בהתאם לניסיון העבר והמקובל בענף.

ליום 31 בדצמבר, 2024, בחנה החברה את תקפות ההנחות והאומדנים ששימשו בהקצאת התמורה כאמור. בחינה זו העלתה כי שווי השימוש המוערך של היחידה המניבה מזומנים גבוה מערכה בספרים, ובהתאם לא חלה ירידה בערכו של המוניטין המיוחס ליחידה זו.

הרכב:

31.12.2023	31.12.2024	
4	37	הכנסות לקבל – נכסי מיצוע לזמן ארוך
-	7	הוצאות נדחות
6	7	נכסים אחרים (א)
10	51	

א. כולל יתרת חייבים ממוסדות מוניציפליים ע"ס 5 מיליון ש"ח.

ביאור 14 – נדל"ן להשקעה:

א. הרכב / תנועה:

2023	2024	
22,462	24,124	שווי הוגן ליום 1 בינואר
458	374	השקעות בנדל"ן להשקעה
518	54	רכישת מקרקעין ותשלום מיסים בניגום
624	1,086	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
-	7	איחוד לראשונה
62	42	היוון מימון לנדל"ן בהקמה
24,124	25,687	יתרה ליום 31, בדצמבר

ב. עדכון הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2024:

ליום 31 בדצמבר, 2024, 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, שיפור בתוצאות התפעוליות ועדכון בגין 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 2024, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 1,086 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר מדידת שווי הוגן ראו ביאור 3.יג.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 14 – נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. רכישת מקרקעין במהלך 2024:

בחודש פברואר, 2024, רכשה החברה 4 דונם נוספים סמוכים לקרקעות שבבעלותה באיזור צומת כנות בתמורה לכ-7 מיליון ש"ח.

ד. 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 כדן. במועד הרכישה, זכויות הבנייה המאושרות התיירו בניית כ-17.5 אלפי מ"ר משרדים (מעל 6 קומות מרתף). בראשית שנת 2024 הופקדה תב"ע אשר אושרה וקיבלה תוקף בספטמבר 2024 להגדלת זכויות הבנייה בקרקע לכ-25,500 מ"ר בייעוד משרדים, ובהתאם שילמה החברה 47 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר התקשרות עם בנק בהסכם להעמדת מסגרת אשראי, ראו ביאור 20 ב.
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"), תתבטל 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 מספרים יתרת הלוואות שהעמידה (חברה בת) בעבר לחברת קניון הראל ולרוכשת והלוואות שקיבלה (חברה בת) בסכום נטו של 157 מיליון ש"ח. כמו כן, במסגרת מכירת הקניון 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.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 14 – נדל"ן להשקעה (המשך):
ה. מדידת השווי ההוגן:

שטח משווק (באלפי מ"ר)	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים		טכניקת הערכה	שווי הוגן	תיאור הקבוצה
5-104	55-528	שכ"ד חודשי	שיעור היוון עיקרי	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	24,200	קבוצה א'
		ממוצע למ"ר				
		7.95%-5.5%				
	100%-80%	שיעור תפוסה				
				גישת ההשוואה	594	קבוצה ב'
	7%-6.69%	שיעור היוון עיקרי		היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמת נדל"ן	893	קבוצה ג'
					25,687	סה"כ
						ליום 31 בדצמבר, 2023
5-88	53-508	שכ"ד חודשי	שיעור היוון עיקרי	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	21,172	קבוצה א'
		ממוצע למ"ר				
		7.79%-5.5%				
	100%-93%	שיעור תפוסה				
				גישת ההשוואה	696	קבוצה ב'
	6.75%-6.4%	שיעור היוון עיקרי		היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמת נדל"ן	2,256	קבוצה ג'
					24,124	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 הכירה 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 לנבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעורי היוון העיקריים בהם נעשה שימוש נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 נעים בין 5.5% ל-7.95%, וזאת בהשוואה לשיעורי היוון עיקריים הנעים בין 5.5% ל-7.79% נכון ליום 31 בדצמבר, 2023.
- (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 בנין עיקר הנדל"ן בקבוצה זו נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 הינם 154 ש"ח למטר, וזאת בהשוואה ל-160 ש"ח למטר ליום 31 בדצמבר, 2023.
- קבוצות א' ו-ג' מהוות רמה 3, בעוד שקבוצה ב' מהווה רמה 2 בהיררכיית שווי הוגן כמובא בביאור 2.6.

ביאור 14 – נדל"ן להשקעה (המשך):

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
1,646	1,784	1,990	הכנסות דמי שכירות ואחרות מנדל"ן להשקעה
406	440	459	עלויות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות דמי שכירות ואחרות

ז. ניתוח רגישות:

להלן ניתוח רגישות של שווי הנדל"ן בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים): בהתבסס על NOI של כ-1,681 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן), העלאה של 0.25% בשיעור ההיוון תקטין את השווי ההוגן בכ-833 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור 23% - כ-641 מיליון ש"ח), והורדה של 0.25% בשיעור ההיוון תגדיל את השווי ההוגן בכ-895 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור 23% - כ-689 מיליון ש"ח).

ח. שעבודים:

ראו ביאור 23.ב.

ט. פירוט הרכב ותנועה:

ליום 31 בדצמבר 2024				
סה"כ	קבוצה ג'	קבוצה ב'	קבוצה א'	
24,124	2,256	696	21,172	ליום 1 בינואר 2024
374	100	12	262	השקעות בתקופה
54	47	7	-	רכישות בתקופה ותשלום מיסים
1,086	(32)	(50)	1,168	עדכון שווי
42	42	-	-	היוון מימון
7	-	7	-	איחוד לראשונה
-	(1,520)	(78)	1,598	מעבר קבוצה
25,687	893	594	24,200	ליום 31 בדצמבר 2024

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 ותשלום מיסים
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

י. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים:

<u>31.12.23</u>	<u>31.12.24</u>	
1,227	1,328	שנה ראשונה
958	1,097	שנה שנייה
715	859	שנה שלישית
524	632	שנה רביעית
365	447	שנה חמישית
<u>873</u>	<u>884</u>	שנה שישית ואילך
<u>4,662</u>	<u>5,247</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, 2024, ללא הכנסות מדמי ניהול, הכנסות מפדיון והכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, 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", פנדמיה 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).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 15 – התחייבויות מתאגידים בנקאיים ומאחרים:

א. הרכב:

31.12.2023	31.12.2024	שיעור ריבית ליום	
		31.12.2024	%
789	197	6.3-6.8	הלוואות לזמן קצר (1)
7	-		חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
<u>796</u>	<u>197</u>		סך-הכל
			אחרים:
99	102	4.65	ניירות ערך מסחריים - סדרה 3
32	32		חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך (ראו ביאור 19)
<u>131</u>	<u>134</u>		
<u>927</u>	<u>331</u>		סך-הכל

1. בחודש דצמבר, 2023, התקשרה חברה בת בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי לקבלת הלוואה מתחדשת בסך של 131 מיליון ש"ח בשיעור של ריבית הפריים בתוספת מרווח קבוע. מועד הפירעון הסופי של הלוואה הינו בחודש דצמבר, 2025. הלוואה מובטחת בשעבוד על מקרקעין של החברה.

על פי הסכם המימון התחייבה החברה הבת לאמת מידה פיננסית לפיה יחס ה-LTV, היחס בין סכום היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין שווי זכויות החברה במקרקעין (לא כולל מע"מ), לא יעלה על 77%. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, החברה עומדת בתניה הפיננסית.

ב. למידע נוסף ראו ביאור 26.

ביאור 16 – ספקים ונותני שירותים:

א. הרכב:

31.12.2023	31.12.2024	
61	57	חובות פתוחים
26	27	המחאות לפרעון
67	79	הוצאות לשלם (1)
<u>154</u>	<u>163</u>	סך-הכל

1. עיקר היתרה נובע מהפרשות להשקעות וגמר בנייה.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 17 – זכאים ויתרות זכות:

א. הרכב:

31.12.2023	31.12.2024	
32	37	התחייבויות לעובדים ונלוות בגין שכר
78	104	ריבית לשלם
10	16	מוסדות
51	34	הכנסות מראש ומקדמות מלקוחות
-	67	מקדמות מרוכשי דירות
117	83	הוצאות לשלם (1)
-	105	זכאים בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה (2)
10	10	אחרים
298	456	סך-הכל

1. עיקר היתרה נובע מהפרשות להיטלים והשבחות.

2. כולל הוצאות לשלם לדיירים בגין דמי שכירות והוצאות אחרות בסך כולל של 18 מיליון ש"ח.

ביאור 18 – הפרשות למס:

ההפרשות נובעות בעיקר מסוגיות מס במחלוקת, לפרטים נוספים ראו ביאור 21.ז.

ביאור 19 – אגרות חוב:

א.

1. הרכב:

31.12.2023	31.12.2024	שיעור ריבית נקובה ליום 31.12.2024	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2024	בסיס הצמדה	במל"סרון:
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	%	%		
1,473	-	1.76	1.91	מדד	אגרות חוב סדרה י'
1,389	-	2.30	2.51	מדד	אגרות חוב סדרה י"א
1,356	1,360	2.15	1.48	מדד	אגרות חוב סדרה י"ד
1,052	1,060	2.35	2.15	מדד	אגרות חוב סדרה ט"ז
1,365	2,033	2.25	2.16	מדד	אגרות חוב סדרה י"ז
533	600	0.65	1.41	מדד	אגרות חוב סדרה י"ח
436	1,754	1.43	2.26	מדד	אגרות חוב סדרה י"ט
1,317	1,458	0.25	1.01	מדד	אגרות חוב סדרה כ'
457	1,682	3.61	3.38	מדד	אגרות חוב סדרה כ"א
<u>9,378</u>	<u>9,947</u>				סך-הכל

2. חלויות שוטפות בגין אגרות חוב:

31.12.2023	31.12.2024
<u>1,113</u>	<u>1,482</u>

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב

ביאור 19 – אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים נוספים:

שוי שוק 31.12.2024 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2024 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.12.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.12.2024 מיליוני ש"ח	חלות שוטפת 31.12.2024 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		
314	3	319	319	273	319	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	1.33%-2.29%	1.76%	קבועה	1,528,817	AA	A+	מעלות	אליח 1 31/03/2015 :החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 :הרחבות: 24/02/2019 16/04/2020
929	10	943	943	806	943	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	2.19%-2.82%	2.3%	קבועה	1,469,530	AA	A+	מעלות	אליח 1א 31/03/2015 :הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017
1,379	5	1,393	1,383	1,179	33	ריבית חצי שנתית קבועה - 27/4 ו- 27/10 בשנים 2016- 2026 (2016 תשלום ב-27/10 בלבד ו- 2026 תשלום ב-27/4 בלבד	0.52%-2.29%	2.15%	קבועה	1,370,403	AA	AA-	מעלות	אליח 1ד 19/04/2016 :החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 :הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020
1,083	6	1,086	1,082	928	26	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 טז 12/01/2017 :החלפה: 05/03/2018 :הרחבה: 06/09/2018 13/09/2023

ביאור 19 – אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים נוספים (המשך):

שוק 31.12.2024 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2024 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מזד 31.12.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.12.2024 מיליוני ש"ח	חלות שוטפת 31.12.2024 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 תברה מדרגת	סדרה
											למועד הדוח	בהנפקה		
2,016	24	2,095	2,090	1,791	62	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2018-2032 (תשלום ב- 01/01 בלבד)	0.75%-3.23%	2.25%	קבועה	2,194,697	AA	AA-	מעלות	אנלח י"ז 06/03/2018 :הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021 13/09/2023 13/10/2024
583	2	614	628	547	14	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2020-2028 (תשלום ב- 01/07 בלבד)	0.79%-2.93%	0.65%	קבועה	586,771	AA	AA	מעלות	אנלח י"ח 03/03/2020 :הרחבה: 28/03/2023 :החלפה: 24/12/2024
1,739	13	1,794	1,853	1,608	40	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2021-2029	1.57%-2.83%	1.43%	קבועה	1,649,967	AA	AA	מעלות	אנלח י"ט 18/08/2020 :הרחבה: 20/02/2024 :החלפה: 24/12/2024
1,356	2	1,493	1,547	1,368	35	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2022-2030 (תשלום ב- 01/01 בלבד)	0.38%-3.19%	0.25%	קבועה	1,524,995	AA	AA	מעלות	אנלח כ' 17/08/2021 :הרחבה: 01/11/2022 13/10/2024
1,715	30	1,691	1,666	1,576	9	ראו ביאור 19 ג	3.19%-3.78%	3.61%	קבועה	1,591,216	AA	AA	מעלות	אנלח כ"א 28/03/2023 :הרחבה: 20/02/2024 19/12/2024

ביאור 19 – אגרות חוב (המשך):

ג. הרחבת אגרות חוב ופדיונות מוקדמים חלקיים 2024:

- בחודש פברואר, 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% צמודה למדד. סך של 620 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הופקד בנאמנות ושימש את החברה לפירעון מוקדם חלקי של אגרות חוב (סדרה י') המובטחות בשעבוד ראשון על "עופר הקריון", אשר בוצע ביום 1 באפריל, 2024.
- בחודש פברואר, 2024, הנפיקה החברה בנוסף, 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% צמודה למדד.
- בחודש יוני, 2024, ביצעה החברה פירעון מוקדם חלקי בסך של 430 מיליון ש"ח ע.ג. (495 מיליון ש"ח ע.ג. צמוד למדד) אגרות החוב (סדרה י"א).
- בחודש אוקטובר, 2024, הנפיקה החברה 614.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז), בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.141 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה י"ז), בתמורה כוללת (ברוטו) של 701 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.23% צמודה למדד.
- בחודש אוקטובר, 2024, הנפיקה החברה 126.5 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') המובטחות בשעבוד מדרגה ראשונה על "עופר גרנד קניון חיפה", בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 0.98 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ'), בתמורה כוללת (ברוטו) של 124 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.19% צמודה למדד.
- בחודש דצמבר, 2024, הנפיקה החברה 507.3 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א), בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.112 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה כ"א), בתמורה כוללת (ברוטו) של 564 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.19% צמודה למדד.

ד. החלפת אגרות חוב 2024:

בהתאם לדוח הצעת מדף (המהווה גם מפרט הצעת רכש) שפרסמה החברה ביום 17 בדצמבר, 2024, פנתה החברה לכלל מחזיקי אגרות חוב (סדרה י') בהצעה לרכוש מהם בין 0 ש"ח ע.ג. לבין 576,727,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') המוחזקות על-ידיה (המהוות כ-0% לבין כ-75% מערכן הנקוב של אגרות החוב (סדרה י') שבמחזור למועד דוח ההצעה), בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית עם טווח כמויות, בתמורה להנפקה של עד 62,863,243 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) ועד 565,769,187 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) של החברה, אשר תונפקנה בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה י"ח) ואגרות החוב (סדרה י"ט) על-פי דוח הצעת המדף ותורשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, לפי יחס החלפה שייקבע במכרז ובכמות כפי שתוחלט לפי שיקול דעתה של החברה אשר יהא במסגרת טווח הכמויות. במכרז התקבלו הזמנות להחלפת 649,824,454.89 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') והחברה החליטה להיענות להזמנות להחלפת 496,271,466.42 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'). יחס ההחלפה האחיד שנקבע במכרז על יחס ההחלפה הוא 1.083, היינו בנין כל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') שנמסר לחברה בהתאם לדוח ההצעה, הנפיקה החברה 0.1083 ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) ו-0.9747 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט), כך שבסך הכל הנפיקה החברה 53,746,200 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) ובריבית אפקטיבית 1.97% צמודה למדד ו-483,715,798 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) ובריבית אפקטיבית 1.96% צמודה למדד, וזאת בנין 496,271,466.42 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י').

אגרות החוב (סדרה י') שנרכשו על-ידי החברה במסגרת ההחלפה, בוטלו ונמחקו מהמסחר בבורסה, היתרה בספרים של אגרות החוב שהוחלפו הייתה 585 מיליון ש"ח (כולל יתרת ריבית לשלם וניכיון צבור). בנין עסקת ההחלפה הכירה החברה במהלך שנת 2024 בהוצאה חד פעמית בסך של כ-24 מיליון ש"ח שנזקפה להוצאות המימון.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)**ביאור 19 – אגרות חוב (המשך):****ה. 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 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% צמודה למדד. 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)).

ו. 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% צמודה למדד.
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% צמודה למדד.
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% צמודה למדד.

ז. למידע נוסף ראו ביאור 26.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 19 – אגרות חוב (המשך):

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"ז-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 ופיקדונות לזמן קצר (שאינם מוגבלים).

לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2024 עומדת החברה במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

ביאור 20 – התחייבויות מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן ארוך:

א. הרכב:

31.12.2023	31.12.2024	שיעור ריבית ליום		
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות		31.12.2024	בסיס הצמדה	
		%		
-	1,819	6.35 - 6.95	-	הלוואות זמן ארוך בריבית משתנה
530	515	1.77-1.97	צמוד למדד	הלוואות מתאגידים פיננסיים ואחרים
-	54	2.9-8		הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
530	2,388			

ביאור 20 – התחייבויות מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן ארוך (המשך):

ב. הלוואות מגופים מוסדיים ותאגידים בנקאיים:

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 לפירעון חלק מהלוואות קיימות של בילו סנטר, שיתרתן ליום 30 ביוני, 2022, הייתה כ-222 מיליון ש"ח.
הלוואות מובטחות בשעבוד על זכויות החברה במתחם הפתוח "עופר בילו סנטר" וכן בערבות של מרכזי מסחר והחברה. הלוואות שהועמדו כאמור צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 1.77%-1.89%. קרן הלוואות והריבית יפרעו ב-40 תשלומים כדלקמן: קרן הלוואות 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, כאמור בביאור 20.ב.1 לעיל, מסגרת אשראי בסך של 400 מיליון ש"ח הניתנת להמרה להלוואה בגובה המסגרת לתקופה של 10 שנים. מסגרת אשראי זו מהווה מסגרת אשראי נוספת למחזור החוב בסך של 175 מיליון ש"ח שבוצע בבילו סנטר כאמור לעיל.
מסגרת האשראי נוצלה במלואה ובהתאם הועמדה לחברה הלוואה לתקופה של 10 שנים, המובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על החזקותיה של מרכזי מסחר במניות בילו סנטר, אשר מחזיקה במרכז המסחרי "עופר בילו סנטר" וב-50% מהזכויות בקניון עופר הגבעה, וכן בערבות של מרכזי מסחר. הלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 1.97%. קרן הלוואה והריבית יפרעו ב-40 תשלומים כדלקמן: קרן הלוואה 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.
3. בחודש ינואר, 2024, האריכה קניון 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. מסגרת האשראי המנוצלת נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית פריים בתוספת מרווח קבוע.
4. 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 מקרקעין. מסגרת האשראי אשר נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית פריים בתוספת מרווח קבוע נוצלה לתשלום התמורה כאמור. להבטחת מסגרת האשראי משמש שעבוד על המקרקעין הנרכשים הנ"ל. בחודש פברואר, 2024, האריכה החברה את הסכם מסגרת האשראי עד חודש אפריל 2026.
5. בחודש מרץ, 2023, התקשרה חברה בת בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי לקבלת הלוואה מתחדשת בסך של 896 מיליון ש"ח בשיעור של ריבית הפריים בתוספת מרווח קבוע. מועד הפירעון הסופי של הלוואה הינו בחודש מרץ, 2026.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 20 – התחייבויות לתאגידי בנקאיים ואחרים לזמן ארוך (המשך):

ג. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות:

1. בגין התחייבות לתאגיד פיננסי שיתרתה ליום 31 בדצמבר, 2024 הינה 166 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, 2024 הינה 382 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%.
3. בגין התחייבות לבנק שיתרתה ליום 31 בדצמבר, 2024 הינה 642 מיליון ש"ח, התחייבה חברה בת כי:
 - א. 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.
 - ב. יחס ה-LTV (בין גובה ההלוואה לשווי הנכס המשועבד) לא יעלה על 70%.
 - ג. היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין ה-NOI לא יעלה בכל עת על 8.5.
4. בגין התחייבות לתאגיד פיננסי שיתרתה ליום 31 בדצמבר, 2024, הינה 896 מיליון ש"ח התחייבה החברה כי יחס ה-LTV, היחס בין סכום היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין שווי זכויות החברה במקרקעין מסויימים (לא כולל מע"מ), לא יעלה על 80%.

לימים 31 דצמבר 2024 ו-2023 עומדת החברה במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

ד. פרטים נוספים:

1. שעבודים – ראו ביאור 23.ב.
2. למידע נוסף ראו ביאור 26.
3. למידע אודות החלויות השוטפות ראו ביאור 15.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 21 – מיסים על ההכנסה:
א. הרכב יתרת מיסים נדחים, נטו:

מיסים נדחים בנין					
סך-הכל	אחרים	הפסדים מניירות ערך, הפסדים לצרכי מס והוצאות שטרם הוכרו			נדל"ן להשקעה
		הוכרו	הפרשים זמניים בנין מלאי דירות למכירה וקרקעות	הפרשים זמניים בנין מלאי דירות למכירה וקרקעות	
					יתרה ליום 1 בינואר 2023
(3,268)	9	141	-	(3,418)	
					תנועה ברווח או הפסד בשנת 2023
(231)	(9)	(11)	-	(211)	
					יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
(3,499)	-	130	-	(3,629)	
					תנועה ברווח או הפסד בשנת 2024
(290)	(5)	67	8	(360)	
					איחוד לראשונה
(113)	(7)	6	(112)	-	
					יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
(3,902)	(12)	203	(104)	(3,989)	

המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 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			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
(59)	(69)	(97)	מיסים שוטפים
(284)	(231)	(290)	מיסים נדחים
(16)	(10)	(24)	מיסים בנין שנים קודמות
(359)	(310)	(411)	סך-הכל

ג. שיעור המס:

שיעור המס שחל על החברה – 23%.

ד. מיסוי קבלנים:

על פי הוראות סעיף 8 א' לפקודת מס הכנסה, ההכרה בהכנסה ממכירת דירות מכר לצרכי מס הינה במועד השלמת הבנייה, ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8 א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18 ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבנייה, ומוכרות בניכוי לצרכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8 א' לפקודת מס הכנסה.

ביאור 21 – מיסים על ההכנסה (המשך):

ה. הפסדים לצרכי מס:

יתרת הפסדים לצרכי מס אשר מועברת לשנת המס הבאה בחברה ובחברות המאוחדות, מסתכמת ליום המאזן ב-972 מיליון ש"ח, מתוכם החברה לא רשמה מיסים נדחים בנין הפסדים להעברה המסתכמים ב-87 מיליון ש"ח.

ו. שומות מס:

בדצמבר 2024, חתמה החברה על הסכם שומות עם פקיד השומה לשנות המס 2019-2022. בהתאם להסכם החברה תשלם סך של כ-36 מיליון ש"ח. בנוסף, חלק מהוצאות המימון שהחברה דרשה בשנים אלו לא הוכרו כהוצאות שוטפות ומנגד חלקן נפרס לאורך מספר שנים, במהלך חודש פברואר, 2025, שולמה חבות המס.

ז. סוגיות מס עיקריות במחלוקת:

1. בדצמבר 2024, הוציא פקיד השומה לחברה בת בבעלות מלאה של החברה שומות מס לפי מיטב השפיטה לשנות המס 2022-2019, במסגרתן נוספה חבות מס לתשלום של כ-28 מיליון ש"ח, בעיקר בנין אי התרת הוצאות מימון מסוימות. החברה חולקת על שומות אלו ובכוונתה לערער.

2. בשנת 2020, הוציא פקיד השומה לחברה בת בבעלות מלאה של החברה שומות מס לפי מיטב השפיטה בסך של 76 מיליון ש"ח לשנות המס 2016-2014, בנין מספר סוגיות מיסוי, שהעיקריות שבהן הינן קבלת דיבידנדים שלטענת רשויות המס מקורם בהפרשי פחת ואי התרת הוצאות מימון מסוימות. החברה הגישה השגה על השומות והן נידונו בבית המשפט המחוזי. בחודש דצמבר 2024 פסק בית המשפט כי ההשגה של החברה התקבלה ברובה, ועיקר הדיבידנדים שפקיד השומה טען שחייבים במס, הינם פטורים. לגבי הוצאות המימון שפקיד השומה טען כי אינו מכיר בהן, פסק בית המשפט כי החברה תחזור להתדיינות מול פקיד השומה על מנת לנסות להגיע לפשרה, וככל והצדדים לא יגיעו לפשרה הנושא יחזור להתדיינות בבית המשפט.

3. בשנת 2023, הוציא פקיד השומה לחברה בת בבעלות מלאה של החברה שומות מס לפי מיטב השפיטה בסך של 103 מיליון ש"ח לשנות המס 2019-2015, בנין מספר סוגיות מיסוי, שהעיקריות שבהן הינה קבלת דיבידנדים שלטענת רשויות המס מקורם בהפרשי פחת ואי התרת הוצאות מימון מסוימות. החברה הגישה השגה על השומות והן נידונו בבית המשפט המחוזי. בחודש ספטמבר 2024 פסק בית המשפט כי ההשגה של החברה התקבלה ברובה ועיקר הדיבידנדים שפקיד השומה טען שחייבים במס, הינם פטורים. לגבי הוצאות המימון שפקיד השומה טען כי אינו מכיר בהן, פסק בית המשפט כי החברה תחזור להתדיינות מול פקיד השומה על מנת לנסות להגיע לפשרה, וככל שהצדדים לא יגיעו לפשרה, הנושא יחזור להתדיינות בבית המשפט.

החברה, בהתייעצות עם יועציה, רשמה בדוחות הכספיים הפרשות למס (כולל חלויות מס שוטפות שאינן במחלוקת) אשר ירתן ליום 31 בדצמבר, 2024, עומדת על סך של 184 מיליון ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 21 – הרכב מיסים על ההכנסה (המשך):

ח. 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			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
1,712	1,328	1,928	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה ורווחי אקוויטי
23%	23%	23%	שיעור מס החברות שחל על החברה
394	305	444	המס התיאורטי
			תוספת (חיסכון) מס בגין:
13	24	22	הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות), נטו
16	10	24	מיסים בגין שנים קודמות
17	4	(8)	הפרשים בגינם לא נזקפו מיסים נדחים
			הטבה מתקופה קודמת שלא הוכרה בעבר ששימשה להקטנת
(5)	-	(35)	הוצאות מיסים נדחים ושוטפים
			הפרש בין בסיס המדידה של הנכסים כמדווח לצרכי מס לבין
(68)	(38)	(40)	בסיס המדידה של הנכסים כמדווח בדוחות הכספיים
(8)	5	4	הפרשים אחרים
359	310	411	סך-הכל

ביאור 22 – התחייבויות לאחרים והפרשות:

הרכב:

31.12.2023	31.12.2024	
25	25	פיקדונות משוכרים (א)
4	5	קרן לחידוש ציוד (ב)
31	71	התחייבויות בגין היטלים (ג)
-	3	התחייבות בגין חכירה
60	104	

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. עיקר היתרה מיוחס להפרשות בגין היטלי השבחה.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)**ביאור 23 – התחייבויות תלויות, שעבודים, ערבויות והתקשרויות:****א. התחייבויות תלויות:**

בחודש פברואר, 2018, הוגשה נגד 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 14 מיליון ש"ח, אשר מחציתו (7 מיליון ש"ח) שולמה באותו מועד לתובעים ומחציתו הופקדה, על פי בקשת החברה, בקופת בית המשפט. הצדדים ערערו על פסק הדין לבית המשפט העליון. ביום 31 באוקטובר, 2024, התקיים דיון בערעורים אשר בסיומו הסכימו הצדדים לקבל את הצעת בית המשפט, לצרכי פשרה, אשר משמעה הפחתת הסכום שנפסק, בשנת 2023, לחובת בריטיש כאמור, ב-50%. בהתאם, הושב לחברה סך של 7 מיליון ש"ח שהופקד כאמור בקופת בית המשפט.

ב. שעבודים:

להבטחת פירעון אשראים מבנקים, מוסדות פיננסים ואגרות חוב, שועבדו נכסים בשווי של כ-17.3 מיליארד ש"ח.

ג. ערבויות:

אביב מליסרון העמידה ערבויות חברה בלתי מוגבלות בסכום להבטחת התחייבויות החברות הבנות על פי הסכמי פינוי בינוי. כמו כן, אביב מליסרון וחברות מאוחדות שעבדו לבנקים ולמוסדות פיננסים שונים בשעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום את זכויותיהן בפרויקטים מסוימים וכן חברות מאוחדות שעבדו את כל נכסיהן בשעבוד שוטף, וזאת להבטחת כספים שהבנקים והמוסדות הפיננסים עשויים להידרש לשלם ע"י רוכשי דירות להם הוציאו הבנקים והמוסדות הפיננסים ערבויות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1984 בסך כולל של כ-362 מיליון ש"ח.

ד. התקשרויות:

1. לגבי הסכמים עם בעלי עניין – ראו ביאור 33.
2. ביום 30 בדצמבר, 2024, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 19 בנובמבר, 2024 ו-21 בנובמבר, 2024, בהתאמה), את הארכת התקשרות החברה (בדרך של חידוש ההסכם הקודם אשר הסתיים ביום 31 בדצמבר, 2024, 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 בתחום מערכות מידע, בהיקפים מוגדרים מראש באמצעות עובדים של החברה וזאת בתמורה לסך של 150 אלפי ש"ח לרבעון בתוספת מע"מ כדיון. 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, 2025.
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 25.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 18 באפריל, 2024, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה של החברה, המתאימה לשינויים שחלו בחברה ובשוק ממועד אימוץ מדיניות התגמול הקודמת של החברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול הינה לתקופה בת 3 שנים, החל ממועד אישור האסיפה כאמור.
5. לפרטים אודות התקשרות החברה עם חברה בבעלותה המלאה של יו"ר הדירקטוריון הגב' ליאורה עופר בהסכם לקבל שירותי יו"ר דירקטוריון, ראו ביאור 33 להלן.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)**ביאור 23 – התחייבויות תלויות, שעבודים והתקשרויות (המשך):****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 הסכמים 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", 50% מאספקת האנרגיה הירוקה החלה בפועל בחודש אוקטובר 2024, וצפוי כי יתרת האנרגיה הירוקה תסופק החל מחודש מרץ 2025. לאור האמור, חתמה החברה על נספח להסכמים לצריכת אנרגיה ירוקה, במסגרתו הוארך תוקף ההסכם המקורי במספר חודשים נוספים.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 24 – הון:

א. הון מניות:

1. הון המניות הנומינלי:

מונפק ונפרע		רשום	
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
47,516,911	47,581,013	75,000,000	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, 2022:

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
120	252.5	07.04.2024	10.03.2024
80	168.3	20.06.2024	21.05.2024
90	189.4	17.09.2024	14.08.2024
90	189.2	24.12.2024	21.11.2024

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.

ביאור 25 – 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 נזקק לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.

המרת כתבי האופציה למניות החברה תעשה בשיטת ה"מימוש נטו במניות" ("Cashless").

2. ביום 19 בספטמבר, 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ובדירקטוריון החברה) את הארכת תקופות המימוש של כתבי האופציה המקוריים שהוקצו למנכ"ל החברה במסגרת מינוי לראשונה לתפקיד בשנה אחת, וזאת ללא שינוי אחר בתנאי כתבי האופציה או במחיר המימוש שלהם. השווי ההוגן התוספתי של ההטבה הגלומה בגין הארכת תקופת המימוש כאמור, נאמד בסך של כ-1 מיליון ש"ח שנקפו לרווח והפסד בתקופת הדוח.

ב. נושאי משרה, מנהלים ועובדים נוספים:

1. ביום 10 במרץ, 2024, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת התגמול) הקצאה של 13,619 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה לנושא משרה בחברה (שאינו דירקטור או מנכ"ל). הענקת כתבי האופציה תעשה בהתאם ובכפוף לתוכנית האופציות של החברה כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ובדירקטוריון 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 (7,243 כתבי אופציה).

ב. לאחר שלוש שנים ממועד הענקת כתבי האופציה, תתגבש זכאותו של הניצע לקבלת המנה השנייה (6,376 כתבי אופציה).

כתבי האופציות שיוקצו יהיו ניתנים למימוש בתוך שנתיים ממועד הבשלתם.

מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 267.6 ש"ח (כפוף להתאמות), אשר נגזר מממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור הקצאת כתבי האופציות בדירקטוריון החברה, ושיקף את הגבוה מבין: 1. שער הסגירה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור הקצאת כתבי האופציות בדירקטוריון החברה. 2. ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת שח 30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור הקצאת כתבי האופציות בדירקטוריון החברה. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה נאמד בסך של 1 מיליון ש"ח. סכום זה נזקק לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.

המרת כתבי האופציה למניות החברה תעשה בשיטת ה"מימוש נטו במניות" ("Cashless").

ביאור 25 – תשלום מבוסס מניות (המשך):

ב. נושאי משרה, מנהלים ועובדים נוספים (המשך):

2. ביום 12 במרץ, 2023, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת התגמול) הקצאה של 163,017 כתי 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 כתי 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 כתי האופציה תתגבש בשתי מנות בעלות שווי זהה, כדלקמן:

א. לאחר שנתיים ממועד ההענקה של כתי האופציה, תתגבש זכאות הניצעים לקבלת המנה הראשונה (87,003 כתי אופציה).

ב. לאחר שלוש שנים ממועד ההענקה של כתי האופציה, תתגבש זכאות הניצעים לקבלת המנה השנייה (76,014 כתי אופציה).

כתי 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 כתי 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 כתי האופציה למניות החברה תעשה בשיטת ה"מימוש נטו במניות" ("Cashless").

3. בימים 7 בנובמבר, 2021, ו-14 בנובמבר, 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), הקצאה פרטית של 13,923 כתי אופציה (לא סחירים) לנושא משרה בחברה, הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. הענקת כתי 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. הענקת האופציות תבצע במתכונת של הענקה תקופתית. זכאות הניצע למימוש כתי האופציה המוצעים תתגבש בשתי מנות בעלות שווי זהה, כדלקמן:

א. לאחר שנתיים ממועד הענקת כתי האופציה, תתגבש זכאותו של הניצע לקבלת המנה הראשונה (7,332 כתי אופציה).

ב. לאחר שלוש שנים ממועד הענקת כתי האופציה, תתגבש זכאותו של הניצע לקבלת המנה השנייה (6,591 כתי אופציה).

כתי 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 כתי 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 כתי 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) הקצאות פרטיות של 248,255 כתי אופציה (לא סחירים), לנושאי משרה ולעובדים נוספים, כאשר מתוך כתי האופציה כאמור: (א) 150,143 כתי אופציה יוקצו לשבעה נושאי משרה כפיפי מנכ"ל (כאשר לשניים מתוכם ההקצאה נעשתה בכפוף ולאחר החלפת כתי אופציות קיימים שהוקצו להם (35,558 כתי אופציה) ביום 22 במרץ, 2020, וכן לקבלת החלטת מיסוי שהתקבלה, בקשר עם החלפת כתי

ביאור 25 – תשלום מבוסס מניות (המשך):

ב. נושאי משרה, מנהלים ועובדים נוספים (המשך):

4. האופציה והקצאת כתבי האופציה החדשים) ו-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. 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 2023		ליום 31 בדצמבר 2024	
ממוצע		ממוצע	
מספר	משוקלל של	מספר	משוקלל של
מחיר המימוש	האופציות	מחיר המימוש	האופציות
211.94	433,987	221.71	504,596
231.80	163,017	267.60	13,619
252.85	16,115	-	-
181.09	76,293	201.18	159,948
221.71	504,596	232.62	358,267
209.69	158,389	224.86	153,967

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 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 26 – מכשירים פיננסיים:

א. אופן קביעת השווי ההוגן:

בשל אופיים, השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים כגון מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים לזמן קצר וספקים וזכאים לזמן קצר מהווה קירוב נאות לערכם בספרים.

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 בגינם, נקבע בהתאם לתנאים החוזיים של המכשיר. השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים.

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:

31.12.2023		31.12.2024	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
10,055	10,563	11,114	11,524
538	562	529	549

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב סחירות
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה

1. השווי ההוגן של אגרות החוב הסחירות מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן. כמו כן, השווי ההוגן לוקח בחשבון את יום האקס שחל לפני תאריך המאזן והערך בספרים של אגרות החוב כולל פרמיה/ניכיון וריבית לשלם. הערך בספרים של הלוואות כולל ריבית לשלם.

ג. היררכיית שווי הוגן:

החברה מסווגת את מדידת מכשיריה הפיננסיים תוך שימוש בהיררכיית שווי הוגן המשקפת את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. היררכיית השווי ההוגן הינה:

- א) רמה 1 – מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל עבור נכסים או התחייבויות פיננסיות זהים.
- ב) רמה 2 – נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים).
- ג) רמה 3 – נתונים עבור הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם נצפים).

להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן שהוכרו במאזן:

סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
375	-	-	375
358	-	-	358

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
ניירות ערך סחירים ליום 31 בדצמבר 2024
ניירות ערך סחירים ליום 31 בדצמבר 2023

ביאור 26 – מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. מדיניות ניהול הסיכונים:

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (לרבות בגין שיעור ריבית וסיכון אינפלציה), סיכון אשראי וסיכון נזילות. הנהלת החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום 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 פירעונן. על מנת להשיג מטרה זו החברה פועלת להחזיק יתרות מזומנים (או מסגרות אשראי מחייבות), על מנת שישפיקו 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 26 – מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. מדיניות ניהול הסיכונים (המשך):

א. להלן ניתוח מועדי הפרעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל ריבית ושיעורי הריבית לתאריך המאזן:

מועדי הפרעון					31.12.2024	
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה (באחוזים)	
309	-	8	7	294	-P - 1.35% P+1%	הלוואות לזמן קצר מבנקים ואחרים ספקים ונותני שירותים, יתרות זכאים והפרשות למס
1,695	215	222	369	889	-	למס
11,512	3,307	3,285	3,438	1,482	0.25 - 3.61	אגרות חוב הלוואות לזמן ארוך
2,413	386	65	1,930	32	עד 1.77 P+0.7%	מבנקים ואחרים
<u>15,929</u>	<u>3,908</u>	<u>3,580</u>	<u>5,744</u>	<u>2,697</u>		סך-הכל

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	-	למס
10,497	2,666	2,099	4,619	1,113	0.25 - 3.61	אגרות חוב הלוואות לזמן ארוך
1,359	405	63	63	828	עד 1.77 P+0.6%	מבנקים ואחרים
<u>13,212</u>	<u>3,197</u>	<u>2,287</u>	<u>4,966</u>	<u>2,762</u>		סך-הכל

* לפרטים בדבר בסיסי הצמדה של ההתחייבויות הפיננסיות ראו גם ביאורים 15, 19 ו-20.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 26 – מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. מדיניות ניהול הסיכונים (המשך):

- ב. להלן מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים ליום 31 בדצמבר, 2024:
 1. רגישות לשינויים במחירי ניירות ערך סחירים:

רווח (הפסד) משינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) משינויים		מכשירים רגישים
בגורם השוק			בגורם השוק		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(38)	(19)	375	19	38	נכסים פיננסיים לזמן קצר ליום 31 בדצמבר, 2024
(36)	(18)	358	18	36	נכסים פיננסיים לזמן קצר ליום 31 בדצמבר, 2023

- ניירות הערך שהחברה מחזיקה הינם ניירות סחירים שיש להם מחיר שוק. שוויים ההוגן ליום 31 בדצמבר, 2024 חושב לפי מכפלת מחיר השוק ביום 31 בדצמבר, 2024 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		אגרות חוב סחירות צמודות ליום 31 בדצמבר 2024
מירידה במדד המחירים לצרכן			מעלייה במדד המחירים לצרכן		
-3%	-1%		+1%	+3%	
(348)	(116)	11,607	116	348	אגרות חוב סחירות צמודות ליום 31 בדצמבר 2024
(296)	(99)	9,874	99	296	אגרות חוב סחירות צמודות ליום 31 בדצמבר 2023

ירידה בהתחייבויות כתוצאה		ערך בספרים	עלייה בהתחייבויות כתוצאה		הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה ליום 31 בדצמבר 2024
מירידה במדד המחירים לצרכן			מעלייה במדד המחירים לצרכן		
-3%	-1%		+1%	+3%	
(16)	(5)	549	5	16	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה ליום 31 בדצמבר 2024
(17)	(6)	562	6	17	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה ליום 31 בדצמבר 2023

* היתרות כוללות ריבית לשלם ולא כללו את יתרות אג"ח (סדרה ט"ו) של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 מאחר שאיננה צמודה למדד המחירים לצרכן (בשנת 2024 נפרע אג"ח (סדרה ט"ו) פרעון סופי).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 26 – מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. מדיניות ניהול הסיכונים (המשך):

3. רגישות לשינויים בשיעור הריבית על התחייבות החברה:

ירידה בהתחייבויות כתוצאה		ערך בספרים	עלייה בהתחייבויות כתוצאה		
מירידה בריבית			מעלייה בריבית		
-1%	-0.5%		+0.5%	+1%	
(16)	(8)	2,009	8	16	הלוואות צמודות לריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2024
(8)	(4)	789	4	8	הלוואות צמודות לריבית הפריים ליום 31 בדצמבר 2023

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:

- עד 25% מניות (בישראל ובחו"ל)
- עד 15% באג"ח בדירוג BBB או לא מדורג באמצעות קרנות נאמנות ומנהלי תיקים זרים בלבד.
- עד 50% באג"ח בדירוג A.
- לפחות 25% באג"ח בדירוג AA ומעלה ו/או אג"ח ממשלתיות ו/או קרנות כספיות.
- עד 15% מהתיק במט"ח.
- מח"מ ממוצע של עד 5 שנים.

מדיניות ההשקעה כוללת גם שמירה על כרית מזומנים כפי שתהיה מעת לעת. לכן, ברמה הכוללת אחוזי ההשקעה בניירות ערך נמוכים יותר מהאמור לעיל.

ו. ניהול הון החברה:

החברה כוללת כהון את הון המניות הרגילות, פרמיה, קרנות הון ועודפים.

מטרתה העיקרית של החברה בניהול ההון היא להבטיח את היכולת לספק באופן קבוע תשואה לבעלי המניות בדרך של גידול בהון או חלוקות (תשלום דיבידנד). על מנת לעמוד במטרה זו שואפת החברה לשמור על יחס מינוף שמאזן בין הסיכונים והתשואות ברמה סבירה, ותוך שמירה על בסיס מימון שיאפשר לחברה לענות על צרכי ההשקעה וההון החוזר שלה. בקבלת החלטות על שינויים במבנה ההון של החברה על מנת להשיג המטרות לעיל, בין אם על ידי שינוי מדיניות חלוקת הדיבידנד, הנפקות הון חדשות, או הפחתת חוב החברה, החברה אינה שוקלת רק את מצבה לזמן הקצר אלא גם את מטרותיה לזמן הארוך.

בהתאם לטורי 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, ט"ז ו-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 יפחת 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, 2024, עומד ההון העצמי של החברה על סך של כ-12.3 מיליארד ש"ח. מעבר לאמור לעיל ובכפוף להוראות כל דין, לא קיימות מגבלות כלשהן על החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד או עם רכישה עצמית של מניותיה.

ביאור 27 – הכנסות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
1,208	1,300	1,472	דמי שכירות
300	332	359	דמי ניהול
115	122	128	חשמל
-	-	25	מכירת דירות ומתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע
50	49	32	שירותים ושונות
<u>1,673</u>	<u>1,803</u>	<u>2,016</u>	סך-הכל

ביאור 28 – עלות המכר

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
64	63	52	משכורת ונלוות
146	160	174	הוצאות אחזקה
113	123	126	חשמל
3	6	14	פחת
25	25	28	פרסום ושיווק
-	-	22	מכירת דירות ומתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע
41	46	43	היטלים ותשלומי חובה
41	39	41	אחרות
<u>433</u>	<u>462</u>	<u>500</u>	סך-הכל

ביאור 29 – הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
40	37	41	משכורת ונלוות
5	8	9	עלות תשלום מבוסס מניות
9	9	10	שכר טרחה וייעוץ מקצועי
3	3	5	תגמול יו"ר הדירקטוריון
5	5	2	פחת
14	15	16	אחרות
<u>76</u>	<u>77</u>	<u>83</u>	סך-הכל

ביאור 30 – הוצאות אחרות, נטו:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
(9)	(50)	-	הפחתת הפרש מקורי בנין השקעה בגרופר
-	7	-	החזר חלקי על חשבון השקעה בגרופר
(10)	(31)	(13)	אחרות
(19)	(74)	(13)	סה"כ הוצאות אחרות, נטו

ביאור 31 – הוצאות/הכנסות מימון, נטו:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
			1. הוצאות בנין:
639	503	609	ריבית והצמדה בנין אגרות חוב
44	80	100	ריבית והצמדה בנין הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
2	5	5	הלוואות לזמן קצר
36	10	14	אחרות
721	598	728	
(49)	(62)	(62)	בניכוי מימון שהוון לעלויות נכסים כשירים
672	536	666	
			2. הכנסות בנין:
9	53	87	נכסים פיננסיים לזמן קצר וריבית פקדונות
14	2	-	הלוואות לזמן ארוך שניתנו
10	11	12	הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
33	66	99	
639	470	567	סה"כ הוצאות מימון, נטו

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 32 – 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		
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
1,391	1,037	1,531
47,480	47,498	47,530
47,557	47,550	47,595
29.30	21.84	32.22

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 33 – בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. הכנסות (הוצאות):

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
10	11	12
1	1	1
	1	1
(2)	(2)	(2)

הכנסות מימון מהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

הכנסות ממתן שרותים לבעלת השליטה

הכנסות דמי ניהול מחברה שטופלה לפי שיטת השווי המאזני הוצאות שכר דירה ונלוות

ב. שכר ומשכורת:

לשנה שהסתיימה ביום			מספר המקבלים
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	בשנת 2024
9	11	14	2
1	1	2	6

שכר והטבות בעלי עניין *

שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

או מטעמה

* בשנת 2024 כוללת היתרה עלות תשלום מבוסס מניות בסך כ-3 מיליון ש"ח (בשנת 2023 - 3 מיליון ש"ח ובשנת 2022 - 1 מיליון ש"ח).

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 33 – בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. יתרות:

<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>
174	178

הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ד. עסקאות עם בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים:

1. ביום 18 באפריל, 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את הארכת תנאי כהונתה המעודכנים של יו"ר הדירקטוריון לתקופה בת שלוש שנים, החל ממועד אישור האסיפה כאמור. היקף המשרה של יו"ר הדירקטוריון יעמוד על 100%, והתמורה החודשית עבור השירותים תהיה בסך של 250,000 ש"ח, צמוד למדד חודש דצמבר 2023. תקרת המענק השנתי של יו"ר הדירקטוריון, בכפוף לעמידה מלאה ביעדים מדידים כמפורט במדיניות התגמול, תהא שווה ל-10 תשלומי דמי ניהול חודשיים. בנוסף, יו"ר הדירקטוריון תהיה זכאית לכתבי שיפוי ופטור ולביטוח נושאי משרה בתנאים זהים לתנאים של יתר נושאי המשרה בחברה.

2. לפרטים אודות תנאי העסקת מנכ"ל החברה, ראו ביאור 3.ג.23.

3. החברה משכירה לצד קשור כ-400 מ"ר במחירי שוק.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 34 – שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון:

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגין סווג או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

סך תזרים מפעילות מימון	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	אגרות חוב	
	1,355	9,843	יתרה ליום 1 בינואר 2023
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
2,186	-	2,186	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(1,615)	-	(1,615)	פירעון אגרות חוב
(38)	(38)	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
57	57	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
590	19	571	סה"כ שינויים בתזרימי מזומנים מפעילות מימון
	24	349	שיערוך התחייבויות פיננסיות
	1,219	-	איחוד לראשונה
	-	5	הפחתת ניכיון
	-	13	אחרות
	2,719	11,429	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 35 – דיווח מגזרי:

א. כללי:

מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות הראשי של החברה (ה-CODM במובן תקן 8 IFRS), לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על תחומי הפעילות השונים בהם פועלת החברה. עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2024, דיווחה החברה על מגזר נכסים מניבים ומגזר אחרים שכלל את פעילות הייזום וההקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית וכן את פעילות הדיגיטל של החברה. כאמור בביאור 11, במהלך הרבעון הרביעי בשנת 2024 השלימה החברה עסקה לרכישת מלוא מניותיה של אביב מליסרון. לאור החשיבות האסטרטגית שרואה החברה בהשקעה זו, החלה החברה להציג את פעילות הייזום (הכוללת ייזום והקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית) כמגזר בר דיווח וזאת החל מדוחות כספיים אלה, כאשר ה-CODM סוקר את תוצאות מגזר הייזום ללא הפחתת עודפי העלות. מספרי השוואה הותאמו למפרע כך שבכל תקופות השוואה מגזר זה מוצג כמגזר בר דיווח ותוצאות אביב מליסרון מוצגות ב-100% (תוך ביטול תרומת אביב מליסרון לתוצאות בגין התקופות בהם החזיקה החברה באביב מליסרון בשיעור של 50% בטור ההתאמות). כמו כן, לאור הפסקת פעילותה של גרופר, מקבל ההחלטות הראשי של החברה הפסיק לסקור את תוצאות פעילות הדיגיטל באופן נפרד אלא כחלק מהוצאות השיווק של קניוני החברה. כתוצאה מכך, מגזר זה אינו עוד בדוחותיה הכספיים של החברה, תוך התאמה למפרע של מספרי השוואה. נתוני המגזרים כוללים גם את פעילותן של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, וזאת לפי חלקה של החברה בחברות אלו (למעט האמור לעיל לגבי אביב מליסרון), ומבטלות בטור ההתאמות.

ב. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

מאוחד	התאמות	סה"כ	ייזום למגורים	נכסים מניבים	
2,016	(153)	2,169	129	2,040	הכנסות מחיצוניים
500	(84)	584	112	472	הוצאות
1,516	(69)	1,585	17	1,568	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
1,086	(61)	1,147	-	1,147	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
83					הוצאות הנהלה וכלליות
11					הוצאות פרסום ושיווק
13					הוצאות אחרות
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני, נטו
62					
2,557					רווח תפעולי
567					הוצאות מימון, נטו
1,990					רווח לפני מיסים על הכנסה
מאוחד	התאמות	סה"כ	ייזום למגורים	נכסים מניבים	
30,015	623	29,392	2,214	27,178	נכסי המגזר
1,252					נכסים שלא הוקצו (*)
31,267					סה"כ
18,959	(35)	18,994	1,496	17,498	התחייבויות המגזר
481	(42)	523	48	475	מידע על תוספות לנכסים שאינם שוטפים

*מזומנים ושווי מזומנים בסך 862 מיליון ש"ח, פקדון בנאמנות בסך 15 מיליון ש"ח ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך 375 מיליון ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 35 – דיווח מגזרי (המשך):

ב. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</u>					
<u>מאוחד</u>	<u>התאמות</u>	<u>סה"כ</u>	<u>ייזום למגורים</u>	<u>נכסים מניבים</u>	
1,803	(494)	2,297	470	1,827	הכנסות מחיצוניים
462	(378)	840	389	451	הוצאות
<u>1,341</u>	<u>(116)</u>	<u>1,457</u>	<u>81</u>	<u>1,376</u>	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
624	(22)	646	(1)	647	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
77					הוצאות הנהלה וכלליות
16					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני, נטו
34					הוצאות אחרות, נטו **
<u>74</u>					רווח תפעולי
1,832					הוצאות מימון, נטו
<u>470</u>					רווח לפני מיסים על הכנסה
<u>1,362</u>					
<u>מאוחד</u>	<u>התאמות</u>	<u>סה"כ</u>	<u>ייזום למגורים</u>	<u>נכסים מניבים</u>	
26,137	(1,599)	27,736	2,197	25,539	נכסי המגזר
983					נכסים שלא הוקצו (*)
<u>27,120</u>					סה"כ
16,072	(1,528)	17,600	1,426	16,174	התחייבויות המגזר
1,132	(1,438)	2,570	1,412	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 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 35 – דיווח מגזרי (המשך):

ב. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
מאוחד	התאמות	סה"כ	ייזום למגורים	נכסים מניבים	
1,673	(270)	1,943	257	1,686	הכנסות מחיצוניים
433	(189)	622	207	415	הוצאות
1,240	(81)	1,321	50	1,271	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
1,224	(96)	1,320	5	1,315	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
76					הוצאות הנהלה וכלליות
18					הוצאות פרסום ושיווק
89					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני, נטו
19					הוצאות אחרות, נטו
2,440					רווח תפעולי
639					הוצאות מימון, נטו
1,801					רווח לפני מיסים על הכנסה
מאוחד	התאמות	סה"כ	ייזום למגורים	נכסים מניבים	
24,653	(724)	25,377	1,305	24,072	נכסי המגזר
868					נכסים שלא הוקצו (*)
25,521					סה"כ
15,153	(686)	15,839	600	15,239	התחייבויות המגזר
731	(72)	803	71	732	מידע על תוספות לנכסים שאינם שוטפים

*מזומנים ושווי מזומנים בסך 543 מיליון ש"ח ונכסים פיננסיים לזמן קצר בסך 325 מיליון ש"ח.

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 35 – דיווח מגזרי (המשך):

ג. מידע נוסף לתוצאות המגזר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

מאוחד	התאמות	סה"כ	ייזום למגורים	נכסים מניבים	
666	(16)	682	4	678	הוצאות מימון
411	(18)	429	(2)	431	הוצאות (הכנסות) מיסים, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

מאוחד	התאמות	סה"כ	ייזום למגורים	נכסים מניבים	
536	(16)	552	5	547	הוצאות מימון
310	(23)	333	14	319	הוצאות מיסים, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

מאוחד	התאמות	סה"כ	ייזום למגורים	נכסים מניבים	
672	(18)	690	8	682	הוצאות מימון
359	(35)	394	9	385	הוצאות מיסים, נטו

ד. ניתוח הכנסות לפי סוגי שימושים:

לשנה	לשנה	לשנה	
שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום	
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
1,282	1,369	1,501	מסחר
362	415	490	משרדים ופארקי הייטק
-	-	25	ייזום למגורים
<u>29</u>	<u>19</u>	=	אחר
1,673	1,803	2,016	סה"כ

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח)

ביאור 36 – אירועים לאחר תאריך המאזן:

א. דיבידנד שהוכרז:

ביום 9 במרץ, 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח, אשר ישולם ביום 10 באפריל, 2025.

ב. ביום 9 במרץ, 2025, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 198,471 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה ל-6 נושאי משרה בחברה (שאינם דירקטור או מנכ"ל) וכן ל-36 מנהלים ועובדים נוספים בחברה ובחברות בנות, במסגרת מתאר לעובדים אשר פורסם ביום 13.3.2023, זאת בהתאם לאישור הבורסה שהתקבל לרישומן למסחר של מניות המימוש שתנבענה ממימוש כתבי האופציה.

מליסרון בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024

לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (זוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מליסרון בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024

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
7-12	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 ומיידים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של מליסרון בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. 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 סך ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ-521 מיליוני ש"ח וכ-453 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, בהתאמה, ואשר הרווח מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ-67 מיליוני ש"ח, כ-35 מיליוני ש"ח וכ-87 מיליוני ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו 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 שישמו 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 ומיידים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 9 במרץ, 2025

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: +972 (73) 399 4455
פקס: +972 (73) 637 4455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: +972 (8) 637 5676
פקס: +972 (2) 637 1628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: +972 (4) 860 7333
פקס: +972 (2) 867 2528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: +972 (2) 501 8888
פקס: +972 (2) 537 4173
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

31.12.2023	31.12.2024	
		נכסים
		נכסים שוטפים:
522	660	מזומנים ושווי מזומנים
358	375	נכסים פיננסיים לזמן קצר
-	15	פקדונות לזמן קצר
14	10	לקוחות
7	31	חייבים ויתרות-חובה
546	317	חברות בנות
112	112	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
1,559	1,520	
		נכסים לא שוטפים:
10,679	12,529	השקעות במוחזקות
3,622	3,347	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
22	14	נכסים בלתי מוחשיים
4	5	רכוש קבוע
6,995	7,682	נדל"ן להשקעה
-	34	נכסים אחרים
21,322	23,611	
22,881	25,131	
		התחייבויות והון
		התחייבויות שוטפות:
267	123	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות
1,113	1,482	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
47	86	ספקים ונותני שירותים
189	182	זכאים ויתרות-זכות
7	43	הפרשות
1,623	1,916	
		התחייבויות לא שוטפות:
9,378	9,947	אגרות חוב
369	507	התחייבויות לתאגידים אחרים לזמן ארוך
953	1,042	מיסים נדחים
1	1	התחייבויות בנין הטבות לעובדים, נטו
10	11	התחייבויות לאחרים
10,711	11,508	
		הון המיוחס לחברה עצמה כתברה אם:
2,220	2,229	הון מניות נפרע וקרנות הון
8,327	9,478	עודפים
10,547	11,707	
22,881	25,131	

9 במרץ, 2025

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			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
200	233	517	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
50	64	127	עלויות אחזקה ותפעול
150	169	390	רווח גולמי
7	4	5	הוצאות שיווק
25	22	33	הוצאות הנהלה וכלליות
118	143	352	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
243	142	383	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1	89	17	הוצאות אחרות
360	196	718	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
641	483	623	הוצאות מימון
401	351	325	הכנסות מימון
1,299	1,014	1,225	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,419	1,078	1,645	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
28	41	114	הוצאות מיסים על ההכנסה
1,391	1,037	1,531	רווח לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
1,391	1,037	1,531	רווח לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
			התאמות בגין:
(1,299)	(1,008)	(1,225)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו
(243)	(142)	(383)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
3	6	27	פחת והפחתות
5	8	9	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
28	41	114	הוצאות מיסים על ההכנסה
(23)	(16)	-	השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
5	20	18	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
432	303	392	שערוך אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה
(240)	(100)	(126)	שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה
32	(23)	(33)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
91	126	323	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
-	(4)	4	ירידה (עלייה) בלקוחות
(3)	8	(43)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
17	(14)	35	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
-	87	(27)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
18	9	1	עלייה בהתחייבויות אחרות
32	86	(30)	
			מזומנים מפעילות שוטפת
(7)	-	3	מס הכנסה שהתקבל (ששולם), נטו
116	212	296	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
1	-	-	החזר הלוואות משוכרים ואחרים, נטו
668	559	626	החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
(600)	-	(625)	רכישת חברה מוחזקת
(1)	(10)	16	השקעה בנכסים פינוסיים לזמן קצר, נטו
(27)	(16)	(25)	מיסים ששולמו בגין נדל"ן להשקעה
(95)	-	-	תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה
-	-	(13)	הפקדה בפקדון לזמן קצר
(17)	(13)	(22)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים ורכוש קבוע
(345)	(788)	(283)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(416)	(268)	(326)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(180)	(380)	(380)	דיבידנד ששולם
(5)	(21)	(21)	פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
400	147	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(2)	(5)	(2)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
264	1,232	2,186	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(670)	(875)	(1,615)	פרעון אגרות חוב
(193)	98	168	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(493)	42	138	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
973	480	522	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
480	522	660	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
36	32	38
(300)	(23)	-
150	-	-
(1,102)	-	(622)
-	-	620

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

השקעה בשטר הון בחברה מוחזקת

קבלת דיבידנד כנגד החזר חוב מחברה מוחזקת

פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות

פקדון בנאמנות בגין הנפקת אג"ח

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
214	215	240
161	197	157

ריבית ששולמה

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 ומיידיים), 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 2024 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.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה (במיליוני ש"ח)

1. מזומנים ושווי מזומנים:
הרכב:

31.12.2023	31.12.2024
1	6
520	654
521	660
1	-
1	-
522	660

בשקלים:

בקופה ובבנקים
פקדונות

במטבע חוץ:

פקדונות

2. התחייבויות פיננסיות:
א. סיכון נזילות:

1. סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק תמיד לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעון. על מנת להשיג מטרה זו החברה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזויות. בנוסף, החברה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות בגין הלוואות לזמן ארוך.

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל ריבית בהתבסס, על ערכים נקובים לסילוק ושיעורי הריבית לתאריך המאזן:

31.12.2024						
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה	
104	-	-	-	104	P-1.35	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,213	210	217	332	454	-	ספקים, יתרות זכאים והפרשות למס
11,512	3,307	3,285	3,438	1,482	0.25-3.61	אגרות חוב
528	274	43	190	21	P+0.6-1.97	הלוואה לזמן ארוך מאחרים
13,357	3,791	3,545	3,960	2,061		סך-הכל

2. התחייבויות פיננסיות (המשך):

א. סיכון נזילות (המשך):

31.12.2023

סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 ל-5 שנים	בין 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
<u>12,046</u>	<u>3,072</u>	<u>2,261</u>	<u>4,940</u>	<u>1,773</u>		סך-הכל

3. הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

א. הרכב יתרת מיסים נדחים, נטו:

מיסים נדחים בגין

סך-הכל	הטבות לעובדים ואחרים	הפסדים לצרכי מס	נדל"ן להשקעה	
(546)	-	65	(611)	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(31)	(3)	1	(29)	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2023
(577)	(3)	66	(640)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
(376)	-	-	(376)	מיזוג חברה מאוחדת ביום 31.12.23
(953)	(3)	66	(1,016)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
(89)	(6)	48	(131)	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2024
<u>(1,042)</u>	<u>(9)</u>	<u>114</u>	<u>(1,147)</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2024 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 הסתיימה ביום

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
-	(10)	-	מיסים שוטפים
(28)	(31)	(89)	מיסים נדחים
-	-	(25)	מיסים בגין שנים קודמות
<u>(28)</u>	<u>(41)</u>	<u>(114)</u>	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 2022.
- בדצמבר 2024, חתמה החברה על הסכם שומות עם פקיד השומה לשנות המס 2019-2022. בהתאם להסכם החברה תשלם סך של כ-36 מיליון ש"ח. בנוסף, חלק מהוצאות המימון שהחברה דרשה בשנים אלו לא הוכרו כהוצאות שוטפות ומנגד חלקן נפרס לאורך מספר שנים, במהלך חודש פברואר, 2025, שולמה חבות המס.
- ה. הפסדים לצרכי מס:
יתרת הפסדים לצרכי מס של החברה אשר מועברת לשנת המס הבאה, מסתכמת ליום המאזן ב-481 מיליון ש"ח. החברה רשמה מיסים נדחים בנין 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.
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 2024 שילמו חברות בשליטת החברה לחברה סך של 48 מיליון ש"ח (בשנת 2023 סך של 51 מיליון ש"ח) בגין שירותים אלה.
- ב. בין החברה לבין חברה בת שלה, אזורי מל"ל תעשיות בע"מ, קיים הסכם לפיו בנין 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 2024, ניצלה החברה הבת סך של 929 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.

4. מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות בנות (המשך):

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.

ו. כחלק מהמשך יישום התוכנית האסטרטגית של החברה להרחבת פעילויותיה לתחומים חדשים, לפיזור סיכונים ולגיוון מקורות ההכנסה, נחתם ביום 12 בספטמבר, 2024, הסכם בין החברה לבין קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ (להלן: "קבוצת אביב"), ובין אביב מליסרון בע"מ (לשעבר: אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (להלן: "אביב מליסרון")) (שהוחזקה החל מחודש יולי 2022 על ידי החברה ועל ידי קבוצת אביב בחלקים שווים), לרכישת 50% נוספים מהון המניות של אביב מליסרון מידי קבוצת אביב בתמורה לסך של 625 מיליון ש"ח. ביום 31 באוקטובר, 2024, הושלמה העסקה כך שהחל ממועד זה מחזיקה החברה במלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) של אביב מליסרון. למידע נוסף, ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

5. שינוי מבנה:

א. מיזוג אבנת

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

5. שינוי מבנה (המשך):

ב. מיזוג קניון רמת אביב בע"מ וגרופר קניות חברתיות בע"מ

ביום 1 ביולי, 2024, דיווחה החברה בדבר מיזוגים סטטוטוריים שאינם מהותיים, אשר עם השלמתם תמוזגנה קניון רמת אביב בע"מ (להלן- "רמת אביב") וגרופר קניות חברתיות בע"מ (להלן- "גרופר"), חברות מוחזקות בבעלות מלאה של החברה, עם ולתוך החברה. כתוצאה מהמיזוגים כאמור, יועברו כל נכסיהן והתחייבויותיהן של רמת אביב וגרופר (להלן- "החברות המתמזגות") לחברה, והן תחדלנה מלהתקיים כחברות נפרדות ותחוסלנה. ביצוע המיזוגים הינו חלק ממהלך שינוי מבנה פנימי הנוגע לחברות מוחזקות נוספות שכולן מצויות בבעלות מלאה של החברה. מטרת המהלך של שינוי המבנה הפנימי הינה לאחד את ניהול ותפעול עסקיהן של החברות המתמזגות, על מנת לייעל את ניהולן תוך חיסכון בעלויות ניהול ותפעול. במסגרת הליכי המיזוגים לא תועבר בין הצדדים ולא תשולם כל תמורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין. מועד המיזוגים של רמת אביב וגרופר נקבע ליום 30 ביוני, 2024. הסכמי המיזוג והשלמת ביצועם תלויים ומותנים בהתקיימותם של תנאים מתלים מסוימים, על פיהם לא ייכנסו לתוקף ולא יבוצעו אלא אם עד לא יאוחר מיום 31 בדצמבר, 2025, יתקיימו התנאים המתלים, ביניהם קבלת אישור ממס הכנסה כמפורט להלן. ביום 30 ביוני, 2024, הגישה החברה בקשה לקבלת אישור מקדמי (Ruling) מרשות המיסים לקיום המיזוגים ללא חיוב במס בהתאם לסעיף 103 לפקודת מס הכנסה והכללים שהותקנו מכוחה ולרבות חיוב במס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% (כ-15 מיליון ש"ח) בגין נכסי המקרקעין שבהחזקת רמת אביב אשר יועברו במסגרת המיזוג בין רמת אביב לבין החברה.

ביום 5 במרץ 2025 התקבלה החלטת מיסוי בהסכם "מסלול ירוק" (להלן- "החלטת המיסוי") מהחטיבה המקצועית של רשות המיסים בעניין פטור ממס בשינוי מבנה לפיו ימוזגו רמת אביב וגרופר עם ולתוך החברה בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 103 לפקודה וזאת ביום 30.6.2024 (להלן- "המיזוג").

להלן המגבלות והתניות העיקריות שנקבעו בהחלטת המיסוי:

1. רוב הנכסים שהועברו במסגרת המיזוג ורוב הנכסים שהיו ברשות החברה ערב המיזוג, לא ימכרו בתקופה של שנתיים ממועד המיזוג, ויעשה בהם שימוש מקובל, בנסיבות העניין, במהלך עסקי החברה.
2. במהלך שנתיים ממועד המיזוג תמשיך החברה את הפעילות הכלכלית העיקרית שהייתה לה, ואת הפעילות הכלכלית שהייתה ברמת אביב ובגרופר ערב המיזוג.
3. לא ניתנה ולא תינתן לרמת אביב ו/או לגרופר ו/או לבעלי המניות בהן ו/או לכל צד קשור להן, תמורה כלשהי, בין במישרין ובין בעקיפין, בכסף ו/או בשווה כסף, לרבות בדרך של חו"ז או יתרה כלשהי בשל המיזוג.

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 9 במרץ 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
2. דוח רואה חשבון המבקר מיום 9 במרץ 2025 על המידע הכספי התמציתי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
3. דוח רואה חשבון המבקר מיום 9 במרץ 2025 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 9 במרץ 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת	משרד אילת	משרד חיפה	משרד ירושלים
מרג' אבן עמר 9 נצרת, 16100	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד



עמוד

3	1. תקנה 10א: דוח בדבר מצבת ההתחייבויות	3
3	2. תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים של שנת 2024	3
3	3. תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף	3
	4. תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי (31.12.2024)	5
6	5. תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח	6
	6. תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	7
	7. תקנה 20: מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר או שהופסק בהם המסחר בתקופת הדוח	7
7	8. תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	7
15	9. תקנה 21א: בעל השליטה בחברה	15
15	10. תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה	15
22	11. תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	22
	12. תקנה 24א: הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך אחרים סמוך למועד הדוח	22
22	13. תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה, סמוך למועד פרסום הדוח	22
22	14. תקנה 25א: מען רשום	22
23	15. תקנה 26: פרטים אודות הדירקטורים של החברה (המכהנים במועד פרסום דוח)	23
	16. תקנה 26א: פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח)	29
32	17. תקנה 26ב: מורשי החתימה העצמאיים	32
32	18. תקנה 27: רואה החשבון של החברה	32
32	19. תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה	32
32	20. תקנה 29: המלצות והחלטות דירקטורים	32
34	21. תקנה 29א: החלטות החברה	34

1. תקנה 19: דוח בדבר מצבת ההתייבויות

ראו דיווח מיידי שמפרסמת החברה (ת-126) במקביל לדוח תקופתי זה.

2. תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים של שנת 2024

במיליוני ש"ח	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
דמי שכירות והכנסות אחרות	461	495	526	534
עלות ההכנסות	104	117	142	137
רווח גולמי	357	378	384	397
הוצאות פרסום ושיווק	1	3	4	3
הוצאות הנהלה וכלליות	18	19	21	25
רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות	338	356	359	369
עליית ערך שווי הון נדל"ן להשקעה, נטו	55	324	209	498
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	3	8	6	45
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	-	-	5	(18)
רווח מפעולות רגילות לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות	396	688	579	894
הוצאות מימון	100	242	229	95
הכנסות מימון	27	20	27	25
רווח לפני ניכוי מיסים על הכנסה	323	466	377	824
מיסים על הכנסה	70	99	55	187
רווח מיוחס ל:				
בעלי זכויות הוניות בחברה	244	359	311	617
זכויות שאינן מקנות שליטה	9	8	11	20
סה"כ	253	367	322	637
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	-	-	-
רווח כולל מיוחס ל:				
בעלי זכויות הוניות בחברה	244	359	311	617
זכויות שאינן מקנות שליטה	9	8	11	20
סה"כ	253	367	322	637

3. תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התסקיף

3.1 ביום 17 בדצמבר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תסקיף מדף של החברה, לפיו הציעה החברה לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה, בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית עם טווח כמויות, לרכוש מהם בין 0 ש"ח ע.ג. לבין 576,727,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'), בתמורה להנפקה של עד 62,863,243 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) של החברה ועד 565,769,187 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט של החברה), אשר הונפקו בדרך של הרחבת סדרות קיימות. ביום 22 בדצמבר 2024, דיווחה החברה כי במרכז שערכה למחזיקי אגרות חוב (סדרה י') של החברה נקבע כי החברה יוקצו בסך הכל 53,746,200 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) ו-483,715,798 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט), וזאת בגין 496,271,466.42 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'). לפרטים נוספים, ראו סעיף 21.5.4 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.

כאמור בדוח הצעת המדף, ההנפקה הייתה בדרך של הצעת רכש חליפין, ובהתאם לחברה לא הייתה כל תמורה במזומן בגין הקצאת ניירות הערך במסגרת הצעת רכש החליפין.

3.2 ביום 17 בדצמבר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תסקיף מדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה עד 581,309,000 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 סדרה קיימת. ביום 18 בדצמבר 2024, דיווחה החברה כי במרכז שערכה לציבור נקבע כי החברה תנפיק 507,279,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א) בתמורה לסך כולל של 564,094,248 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 21.5.3 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.

כאמור בדוח הצעת המדף, החברה ייעדה את תמורת ההנפקה 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 9 באוקטובר 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 692,698,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) ועד 158,125,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הרחבת סדרות קיימות. ביום 10 באוקטובר 2024, דיווחה החברה כי במכרזים שערכה לציבור נקבע כי החברה תנפיק 614,241,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בתמורה לסך כולל של 700,848,981 ש"ח, וכן 126,500,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') בתמורה לסך כולל של 123,970,000 ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 21.5.2 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.

כאמור בדוח הצעת המדף, החברה ייעדה את תמורת ההנפקה 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.

3.4. ביום 18 בפברואר 2024, פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף 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 21.5.1 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. החברה עושה שימוש ביתרת כספי תמורת ההנפקה כאמור למטרות להן יועדו כמפורט לעיל.

4. תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי (31.12.2024)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 מדווח ליום 31.12.2024 באלפי ש"ח	מאזני
בריטיש - ישראל השקעות בע"מ	רגילה 1 ש"ח	170,268,320	170,268,320	2,456,603	100%	8,975,464	
קניון רמת אביב בע"מ	רגילה 0.0001 ש"ח	3,630,000	363	617,222	100%	1,971,620	
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ*	רגילה 0.0001 ש"ח	3,786,131	378.6131	135,622	100%	5,540,891	
אביב מליסרון בע"מ	רגילה 1 ש"ח	12,000	12,000	1,225,000	100%	1,208,909	

* 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%
אביב מליסרון 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	285	שטר הון בסך 300 מיליון ש"ח הונפק לתקופה של חמש שנים, הוא אינו נושא ריבית ואינו צמוד (יתרה ליום המאזן כ-285 מיליון ש"ח);
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	750	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-267 מיליון ש"ח, בחודש אוקטובר 2028 (יתרה ליום המאזן כ-294 מיליון ש"ח); וכן-

¹ כל החברות המופיעות בטבלה זו הינן חברות פרטיות ואינן נסחרות בבורסה. לא כולל חברות לא פעילות וחברות שאינן מהותיות.

² לא כולל חברות לא מהותיות וכן לא כולל יתרות חו"ז בין החברה לבין חברות הבנות שלה.

שם החברה	יתרת הלואה לתאריך המאזן (במיליוני ש"ח)	עיקרי תנאי ההלוואה
		אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 2.55%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ-234 מיליון ש"ח, בחודש ינואר 2026 (יתרה ליום המאזן כ-240 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 2029 (יתרה ליום המאזן 216 מיליון ש"ח).

5. תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח

מיזוג קניון רמת אביב בע"מ ומיזוג (להלן: "קניון רמת אביב") גרופר קניות חברתיות בע"מ (להלן: "גרופר")

ביום 30 ביוני 2024 אישר דירקטוריון החברה, בין היתר, מיזוגים סטטוטוריים שאינם מהותיים מטעמים של ייעול ניהולי ותפעולי, לפיהם תמוזגנה קניון רמת אביב וגרופר, חברות בנות בבעלות מלאה של החברה, עם ולתוך החברה, בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים אשר טרם הושלמו במלואם למועד פרסום הדוח. המיזוגים הינם חלק ממהלך שינוי מבנה כולל הנוגע לחברות בנות שכולם מצויות בבעלות מלאה של החברה, וזאת במטרה לאחד את ניהול ותפעול עסקיהן של החברות המתמזגות, על מנת לייעל את ניהולן תוך חיסכון בעלויות ניהול ותפעול.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1.7.2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-066933), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה, וכן ביאור ג.11 לדוחות הכספיים.

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 כולל, 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.

רכישת אביב מליסרון

ביום 12 בספטמבר, 2024, נחתם הסכם בין החברה לבין קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ (להלן: "קבוצת אביב"), ובין אביב מליסרון בע"מ (לשעבר: אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (להלן: "אביב מליסרון") (שהוחזקה החל מחודש יולי 2022 על ידי החברה ועל ידי קבוצת אביב בחלקים שווים), לרכישת 50% נוספים מהון המניות של אביב מליסרון מידי קבוצת אביב בתמורה לסך של 625 מיליון ש"ח. ביום 31 באוקטובר, 2024, הושלמה העסקה כך שהחל ממועד זה מחזיקה החברה במלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) של אביב מליסרון.

6. תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן לשנה שהסתיימה ביום 31

בדצמבר 2024 (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	996,370	996,370	-	-	-	-	-	-
קניון רמת אביב בע"מ	284,871	220,577	-	-	9,941	1,879	-	-
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	854,056	773,542	-	-	16,415	2,629	50,234	-
אביב מליסרון בע"מ	(6,803)	(5,767)	-	-	1,100	-	-	-

7. תקנה 20: מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר או שהופסק בהם המסחר בתקופת הדוח

- 7.1. לפרטים אודות פדיון סופי של אגרות חוב (סדרה ט"ו) של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 בדצמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-628148), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 7.2. לפרטים אודות דוח הצעת מדף מיום 17 בדצמבר 2024, לפיו נרכשו אגרות חוב (סדרה י') בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית, בתמורה להנפקה של אגרות חוב (סדרה י"ח) ואגרות חוב (סדרה י"ט) של החברה, בדרך של הרחבת סדרות קיימות, ראו סעיף 3.1 לעיל.
- 7.3. לפרטים אודות דוח הצעת מדף מיום 17 בדצמבר 2024, לפיו הונפקו אגרות חוב (סדרה כ"א) של החברה, בדרך של הרחבת סדרה קיימת, ראו סעיף 3.2 לעיל.
- 7.4. לפרטים אודות דוח הצעת מדף מיום 9 באוקטובר 2024, לפיו הונפקו אגרות חוב (סדרה י"ז) ואגרות חוב (סדרה כ') של החברה בדרך של הרחבת סדרות קיימות, ראו סעיף 3.3 לעיל.
- 7.5. 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 3.4 לעיל.
- 7.6. במהלך שנת 2024 מימשו (במצטבר) עובדים בחברה 159,948 כתבי אופציה (לא סחירים) של החברה, אשר הוענקו להם במסגרת תכנית אופציות לעובדים, ל-64,102 מניות רגילות של החברה (במצטבר).

8. תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

8.1. **מדיניות התגמול של החברה**

ביום 18 באפריל 2024, 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 18 באפריל 2024. לפרטים נוספים, ראו דיווחי

החברה מהימים 10 באפריל 2024 ו-18 באפריל 2024, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה³.

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2024, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח, למקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, ואשר ניתנו/צפויים להינתן להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, 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': 2024-01-041457 ו-2024-01-044514, 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
גב' ליאורה עופר ⁹	יו"ר הדירקטוריון ⁹	100%	49.35% ¹⁰	--	2,581	--	2,754	--	5,335
			בדילול מלא: 48.99%						
מר אופיר שריד ¹	מנכ"ל	100%	0%	2,945	2,271	3,452	--	--	8,668
			בדילול מלא: 0.39%						
מר שי וינברג ²	משנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות יזום הנדל"ן והמשרדים	100%	0%	1,918	950	586	--	--	3,454
			בדילול מלא: 0.08%						

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 הנלווה בכתבי האופציה, דהיינו ההפרש שבין השער של מניה רגילה של החברה במועד המימוש, לבין מחיר המימוש המקורי של כתב האופציה כשהוא מתואם, בין היתר, בגין חלוקת דיבידנד, וזאת ללא תשלום תוספת מימוש בגין מניות המימוש. לפיכך, בפועל, כמות המניות המוקצות בגין מימוש כתבי האופציה נמוכה מהכמות המצוינת לעיל.

⁵ בהתאם לדוח מצבת החזקות בעלי עניין של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, כפי שפורסם ביום 7 בינואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-002319), כן דיווחים מידיים של החברה בדבר שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מהימים 21 בינואר 2025 ו-28 בינואר 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-006015 ו-2025-01-007338) ודיווח מידי של החברה בדבר מצבת ניירות הערך העדכנית של החברה מיום 5 בפברואר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-009097), אשר הפרטים הכלולים בהם 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 2024 כפי שאושרו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון בהתאם למדיניות התגמול (לפירוט ראו להלן). המענק השנתי בגין שנת 2024, ישולם לנושאי המשרה בסמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים לשנת 2024.

⁸ הנתונים המופיעים בטבלה בעמודת "תשלום מבוסס מניות" משקפים את ההוצאה שרשמה החברה בדוחות הכספיים לשנת 2024, בהתאם לכללי החשבונאות, בגין כתבי אופציה שהוענקו.

⁹ נכון למועד הדוח, השירותים הניתנים על ידי גב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה, ניתנים באמצעות עופר השקעות בע"מ שהינה בעלת השליטה בחברה, בה מחזיקה גב' ליאורה עופר ב-100%. לעניין זה ראו גם תקנה 21א, סעיף 9 להלן.

¹⁰ שיעור החזקה זה משקף את החזקות גב' 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		
2,972	--	--	508	837	1,627	0%	100%	סמנכ"ל כספים	מר אורן הילינגר ⁷
						בדילול מלא: 0.08%			
2,826	--	--	487	848	1,491	0%	100%	סמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים	מר עומר אוגולניק ⁷
						בדילול מלא: 0.03%			
1,631	1,631 (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 הקודמים 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 הקודמים של יו"ר הדירקטוריון, 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. ביום 18 באפריל 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את תנאי כהונתה המעודכנים של יו"ר דירקטוריון החברה, וזאת למשך תקופה נוספת בת שלוש (3) שנים החל ממועד אישור האסיפה (היינו, עד ליום 17 באפריל 2027). לפרטים בדבר תנאי כהונתה הקודמים של יו"ר הדירקטוריון, גב' ליאורה עופר, ראו דיווחי החברה מהימים 16 בנובמבר 2020 ו-23 בדצמבר 2020, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה¹². לפרטים אודות תנאי כהונתה הנוכחיים של יו"ר הדירקטוריון, גב' ליאורה עופר, ראו דיווחי החברה מהימים 10 באפריל 2024 ו-18 באפריל 2024, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה¹³.

בימים 5 במרץ 2025 ו-9 במרץ 2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תשלום מענק שנתי ליו"ר הדירקטוריון בגין שנת 2024, לרבות בהתאם להוראות מדיניות התגמול (כפי שעודכנה בחודש אפריל 2024), בסך של כ-2,581 אלפי ש"ח בגין עמידה ביתר בשיעור של כ-108% ביעד FFO (בגישת הנהלה - AFFO) וכ-105% 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. לפרטים נוספים אודות אופן חישוב המענק השנתי ליו"ר הדירקטוריון ראו ה"ש 11 לטבלה בסעיף 8.1 לעיל.

(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 ההפניה¹⁴. כמו כן, ביום 19 בספטמבר 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה האמורים בשנה אחת, כך שהמנה הראשונה של כתבי האופציה המקוריים תהיה ניתנת למימוש עד ליום 20 בנובמבר 2025 והמנות השנייה והשלישית תהיינה ניתנות למימוש

¹² אסמכתאות מס': 2024-01-020788 ו-2024-01-044514, בהתאמה..

¹³ אסמכתאות מס': 2024-01-041457 ו-2024-01-044514, בהתאמה.

¹⁴ אסמכתאות מס': 2024-01-082641 ו-2024-01-604459, בהתאמה.

עד ליום 20 בנובמבר 2026, וזאת ללא כל שינוי אחר בתנאי כתבי האופציה המקוריים או במחיר המימוש שלהם. לפרטים נוספים, ראו דיווחי החברה מהימים 15 באוגוסט 2024 ו-19 בספטמבר 2024, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך הפניה¹⁵.

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 באוגוסט 2022, ואודות תוצאות האסיפה מיום 21 בספטמבר 2022, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך הפניה.¹⁶ 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 א25 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, הנכללים כפרק ג' של דוח תקופתי זה.

בימים 5 במרץ 2025 ו-9 במרץ 2025, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, תשלום מענק שנתי למר שריד בגין שנת 2024, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך השווה ל-12 משכורות חודשיות בגין עמידה בשיעור של כ-108% ביעד FFO (בגישת הנהלה - AFFO) וכ-105% 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 הפניה¹⁷. 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.¹⁸ בנוסף, בימים 5 במרץ 2025 ו-9 במרץ 2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 19,826 כתבי אופציה (במסגרת מתאר לעובדים) למשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים, אשר טרם הוקצו בפועל למועד הדוח.

¹⁵ אסמכתאות מס': 2024-01-082641 ו-2024-01-604459, בהתאמה.

¹⁶ אסמכתאות מס': 2022-01-083532 ו-2022-01-097464, בהתאמה.

¹⁷ אסמכתאות מס': 2021-01-049815 ו-2021-01-084006, בהתאמה.

¹⁸ אסמכתאות מס': 2023-01-021691, 2023-01-043650 ו-2023-01-043653, בהתאמה.

בימים 5 במרץ 2025 ו-9 במרץ 2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תשלום מענק שנתי למר וינברג בגין שנת 2024, 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 (AFFO) ויעד NOI (משרדים) 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 2020, 22 במרץ 2020, 29 במרץ 2021 ו-12 במאי 2021, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה¹⁹. 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 ההפניה.²⁰ בנוסף, בימים 5 במרץ 2025 ו-9 במרץ 2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 23,293 כתבי אופציה (במסגרת מתאר לעובדים) לסמנכ"ל הכספים, אשר טרם הוקצו בפועל למועד הדוח.

בימים 5 במרץ 2025 ו-9 במרץ 2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תשלום מענק שנתי למר הילינגר בגין שנת 2024, 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 (AFFO) 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 מהימים 14.11.2021, 16.12.2021 ו-21.12.2021, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.²¹ 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, אשר הוקצו בפועל ביום 1 באפריל 2024. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 1 באפריל 2024, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.²²

¹⁹ אסמכתאות מס': 2020-01-016447, 2020-01-024175, 2020-01-024184, 2020-01-049815, 2021-01-049815 ו-2021-01-084006, בהתאמה.

²⁰ אסמכתאות מס': 2023-01-021691, 2023-01-043650, 2023-01-043653 ו-2023-01-043653, בהתאמה.

²¹ אסמכתאות מס': 2021-01-097156, 2021-01-110596 ו-2021-01-112027, בהתאמה.

²² אסמכתאות מס': 2024-01-036945 ו-2024-01-036948, בהתאמה.

בימים 5 במרץ 2025 ו-9 במרץ 2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תשלום מענק שנתי למר אוגולניק בגין שנת 2024, 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 (AFFO) ויעד NOI קניונים) וקבלת מלוא רכיב המענק המבוסס על יעדים אישיים לא מדידים, וכן תשלום מענק מיוחד בהיקף של 100 אלפי ש"ח, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בגין תרומתו המיוחדת לביצועי החברה בשנת 2024 בתחום פעילות הקניונים, בפרט בשנה מאתגרת שבה ניכרו השפעות המלחמה על פעילות הקניונים של החברה.

(i) 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 שכינה אותה עת בחברה, וכן עדכון גמול דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים שהינם מומחים (בהתאם להגדרה בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000) ("תקנות הגמול"), כפי שכינה בחברה מעת לעת, וזאת בתוקף מיום 1 במאי 2017. בהתאם לדיווח כאמור, גמול ההשתתפות המעודכן שישולם לדירקטור מומחה יהיה שווה לסכום המהווה את הממוצע בין הסכום הקבוע לסכום המרבי להשתתפות לדירקטור חיצוני מומחה, כמפורט בתוספת השלישית והרביעית לתקנות הגמול, בהתאמה, בהתחשב בדרגתה של החברה. כמו כן, הגמול השנתי המעודכן שישולם יהיה שווה לסכום המרבי לדירקטור חיצוני מומחה כמפורט בתוספת הרביעית לתקנות הגמול, בהתחשב בדרגתה של החברה. בימים 9 במרץ 2021 ו-11 במרץ 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כי הדירקטורים המכהנים וכפי שכינה מעת לעת, אשר אינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם ושאנם 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 הפניה²³. יצוין, כי ביום 9 במרץ 2025, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כי החל ממועד אישור האסיפה את מינויו מחדש (ככל שיאושר) של מר שלמה זהר כדירקטור חיצוני בחברה (אשר אסיפה למינויו כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה שלישית מזומנת בד בבד לפרסום דוח זה, ראו סעיף 20.3.4 להלן), הדירקטורים החיצוניים, הדירקטורים הבלתי תלויים והדירקטורים מקבלי הגמול יהיו זכאים לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים המרביים בהתאם לתקנות הגמול, בהתחשב בדרגתה של החברה כפי שתהא מעת לעת (לרבות בתוספת מומחיות). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה אודות עדכון גמול הדירקטורים כאמור המפורסם בד בבד עם דוח זה.

(z) שיפוי, פטור וביטוח אחריות נושאי משרה בחברה

לפרטים אודות שיפוי, פטור וביטוח אחריות נושאי המשרה בחברה ראו סעיפים 10.1.3, 10.1.4 ו-10.1.5 לפרק זה להלן.

9. תקנה 21א: בעל השליטה בחברה

בעלת השליטה בחברה היא עופר השקעות המחזיקה בכ-49.35% מהון המניות של המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. גב' ליאורה עופר מחזיקה (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) ב-100% מעופר השקעות²⁴. לפרטים אודות עסקה פיננסית בין עופר השקעות לבין בנק השקעות זר בקשר עם 3.9% ממניות החברה אשר בבעלות עופר השקעות, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20.1.2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-008728), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. כפי שנמסר לחברה, עד למועד הדוח הושבו לעופר השקעות 1,139,994 מניות (בשלוש פעימות) מתוך סך כולל של 1,900,000 מניות אשר הועברו לצורך תיחום חשיפה במסגרת העסקה הפיננסית כאמור, ואשר בהתאם לתנאי העסקה הפיננסית תוחזרנה לעופר השקעות לשיעורין במועדים הקבועים בהסכם במספר מועדי סגירה (החל מהרבעון השני של שנת 2024 ועד לרבעון השלישי של שנת 2025) והכל בכפוף לתנאי העסקה הפיננסית האמורה (לרבות אפשרות של סגירה מוקדמת של העסקה (כולה או חלקה) או ביצוע התאמות בעסקה הפיננסית ו/או באופן סיומה בנסיבות מסוימות).

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 2024 או במועד מאוחר לסוף שנת 2024 ועד למועד הגשת הדוח, או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח.

10.1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999

10.1.1. התקשרות עם גב' ליאורה עופר לקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון

לפרטים בדבר תנאי כהונתה של יו"ר הדירקטוריון, ראו בתקנה 21 סעיף 8.1(א) לפרק זה לעיל.

10.1.2. 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 בתאגידים פרטיים בשליטתה (ובכללם עופר השקעות, אך להסרת ספק למעט התאגידים שבשליטת החברה במישרין או בעקיפין) על מנת שהם יימנעו, מביצוע "עסקה חדשה" בתחומים מוגדרים בהסדר, למעט עסקאות ופעילויות מוחרגות מוגדרות, אלא בכפוף למתן זכות הצעה ראשונה לחברה לממשן ולבצען בעצמה, והכל כמפורט בהסדר תיחום הפעילות. לפרטים נוספים אודות הסדר תיחום הפעילות ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 13 במרץ 2023 ומיום 20 באפריל 2023, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה²⁵.

10.1.3. הענקת כתבי התחייבות לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה

²⁴ בנוסף לאמור מחזיקה גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) בכ-0.05% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

²⁵ אסמכתאות מס': 2023-01-021667 ו-2023-01-043017, בהתאמה.

ביום 18 באפריל 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) 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 כשמונה (8) שנים עד ליום 20 בנובמבר 2032. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מהימים 10 באפריל 2024 ו-18 באפריל 2024,²⁶ אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

הענקת כתב שיפוי ליו"ר הדירקטוריון, הנב' ליאורה עופר, אושרה במסגרת אישור תנאי כהונתה ביום 18 באפריל 2024, לפרטים נוספים ראו בתקנה 21, סעיף 8.1(א) לפרק זה לעיל.

10.1.4. הענקת כתבי פטור לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה

ביום 18 באפריל 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) 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 בת כשמונה (8) שנים, עד ליום 20 בנובמבר 2032. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מהימים 10 באפריל 2024 ו-18 באפריל 2024,²⁷ אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

הענקת כתב פטור ליו"ר הדירקטוריון, הנב' ליאורה עופר, אושרה במסגרת אישור תנאי כהונתה ביום 18 באפריל 2024, לפרטים נוספים ראו בתקנה 21, סעיף 8.1(א) לפרק זה לעיל.

10.1.5. פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 19 במאי 2024 ו-21 במאי 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם לסמכות שהוקנתה להם על פי תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), 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 1.6.2024 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, נב' ליאורה עופר ומנכ"ל החברה, מר אופיר שריד, בפוליסת הביטוח, וזאת לאחר שאישרו כי ההתקשרות הינה בתנאים זהים לשאר נושאי המשרה בחברה, בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22 במאי 2024, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.²⁸

10.1.6. התקשרות עם עופר השקעות בהסכם להעמדת שירותים על ידי החברה

²⁶ אסמכתאות מס': 2024-01-041457 ו-2024-01-044514, בהתאמה.

²⁷ אסמכתאות מס': 2024-01-041457 ו-2024-01-044514, בהתאמה.

²⁸ אסמכתא מס': 2024-01-052662.

ביום 30 בדצמבר 2024, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 19 בנובמבר 2024 ו-21 בנובמבר 2024, בהתאמה), את התקשרות החברה (בדרך של חידוש ההסכם הקודם אשר הסתיים ביום 31 בדצמבר 2024, 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, תוך שינויים קלים שאינם מהותיים ביחס להיקף השירותים תחת ההסכם הקודם, והכל בלבד שלא יהיה בהעמדת השירותים כדי לפגוע בצרכי החברה ובתשומות הניהוליות הנדרשות לה מעובדיה וכן בכך שבידי החברה תישמר הגמישות לקבוע, מעת לעת (ואף במהלך תקופת תוקפו של ההסכם) את היקף העמדת השירותים בהתאם לצרכים הדינמיים של החברה (להלן: "הסכם השירותים").

להלן יובאו עיקרי ההסדרים בין החברה לבין עופר השקעות בקשר עם הסכם השירותים:

10.1.6.1. תקופת ההתקשרות: ההתקשרות הינה לתקופה בת שלוש (3) שנים, החל מיום 1 בינואר 2025, 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.

10.1.6.2. מהות והיקף השירותים: החברה תעמיד לעופר השקעות שירותים בתחומי משאבי אנוש וחשבות שכר, בתחום ייזום ותכנון המקרקעין, וכן בתחום מערכות המידע, 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 ייזום ותכנון מקרקעין	שמאית מקרקעין	היקף משרה של 10%
שירותים בתחום חשבות שכר ומשאבי אנוש	מנהלת משאבי אנוש, שתי רכזות משאבי אנוש, חשבת שכר ו-ע. חשבת שכר	היקף משרה של 10-25% (בהתאם להיקף המשרה המועמד במסגרת הסכם השירותים מטעם כל אחת מהעובדות, לפי העניין)
שירותים בתחום מערכות מידע	מנהל מערכות מידע	היקף משרה של 20%

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.

10.1.6.3 התמורה: בתמורה להעמדת השירותים משלמת עופר השקעות לחברה סך של 150 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").

10.1.6.4 לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 17 בדצמבר 2021²⁹, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה וכן ביאור 23.ד. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

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 סיווג "כעסקאות זניחות" וזאת לבחינת הצורך בגילוי בדיווחי החברה הנדרשים על פי דין ("נוהל אחוד לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים"). להלן יפורטו עיקרי הנוהל:

10.2.1 נוהל סיווג ואישור עסקאות לא חריגות עם צדדים קשורים

במסגרת נהל זה, קבעה ועדת הביקורת (בהתאם לסמכות הנתונה לה מכוח סעיף 117(א) לחוק החברות) אמות מידה, אשר תיבחנה מדי שנה, לסיווג של עסקאות עם צדדים קשורים כ"עסקאות לא חריגות" (וסיווג של "פעולה" של נושא משרה כמשמעותה בסעיף 255 לחוק החברות, כ"פעולה שאינה מהותית") והסמיכה את הנהלת החברה לסווג ולאשרן בהתאם ובכפוף להוראות הנהל (להלן: "נוהל סיווג ואישור עסקאות לא חריגות עם צדדים קשורים"). בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, "עסקה עם צדדים קשורים" כהגדרתה לעיל תיחשב כ-"עסקה לא חריגה" אם היא עונה במצטבר על כל התנאים הקבועים בס"ק א' עד ג' להלן.

א. העסקה נעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה.

ב. העסקה נעשית בתנאי שוק.

²⁹ אסמכתא מס': 2024-01-625091.

³⁰ אחת לשנה אשררו ועדת הביקורת והדירקטוריון את החלטתם (האשרור האחרון (שכלל עדכון הספים הכמותיים בנוהל ניתן בימים 5 במרץ 2025 ו-9 במרץ 2025, בהתאמה).

לשם בחינת עמידתה של עסקה בתנאי שוק, ניתן לפעול באחת מבין החלופות הבאות:
(1) עריכת השוואה על בסיס לפחות ככל שניתן שתי התקשרויות (במקרים בהם הנסיבות לא תאפשרנה, ניתן יהיה להסתפק בהשוואה להתקשרות אחת בלבד) דומות לאותו סוג התקשרות שנערכו על בסיס אותם עקרונות תמחור ותנאי תשלום בין צדדים לא קשורים (בין החברה או בעל השליטה לבין צד שלישי לא קשור, או בין שני צדדים שלישיים לא קשורים), לרבות קבלת הצעות מחיר מקובלות להתקשרויות כאמור; (2) פנייה לשמאי או מעריך שווי או צד שלישי בלתי תלוי לצורך קביעת התמורה ו/או תנאי ההתקשרות או לחילופין, קביעת התמורה ו/או תנאי ההתקשרות בהתאם לפרסום או עבודה שנערכה על ידי שמאי או מעריך שווי בלתי תלוי כאמור; (3) קביעת התמורה לפי מחירון מקובל או בתנאים הקבועים בד"ן; (4) קביעת התמורה במסגרת הליך מכרזי או התמחרות עם צד שלישי.

ג. העסקה אינה צפויה להיות בעלת "השפעה מהותית" על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה – בהיעדר נסיבות ושיקולים מיוחדים, התקשרות כאמור לא תיחשב כבעלת "השפעה מהותית" על החברה, ככל שההיקף השנתי של ההתקשרות אינו עולה על הסכומים והשיעורים המפורטים להלן בכל אחת מאמות המידה הרלבנטיות, וזאת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים האחרונים של החברה: (1) ברכישה או מכירה של נכס קבוע - בהיקף עסקה שלא יעלה על 12 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 150 אלפי ש"ח לחודש ועל עלות כוללת של 6 מיליון ש"ח לכל תקופת ההתקשרות ובכל מקרה לא יותר מ-0.5% מהרווח התפעולי של החברה לפני הכנסות (הוצאות) אחרות; (3) בהעמדה או נטילה של הלוואה - בהיקף עסקה שלא יעלה על 12 מיליון ש"ח ובכל מקרה לא יותר מ-0.1% מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה. יובהר, כי אין באמור בנוהל זה כדי להגביל את יכולתה של ועדת הביקורת של החברה לסווג התקשרויות עם צדדים קשורים, וכן להחליט האם לאשר או לא לאשר התקשרויות עם צדדים קשורים כאמור, לרבות התקשרויות המקיימות את אמות המידה האמורות לעיל, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

נוהל סיווג עסקאות זניחות

10.2.2

בחודש מרץ 2009 אימצה החברה נוהל עסקאות זניחות, הכולל קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה כ"עסקה זניחה" כמשמעותה בתקנה 41 לתקנות דוחות כספיים ואשר עודכן בחודש ינואר 2014 ("נוהל עסקאות זניחות"). כחלק מעדכון הנוהל האחוד לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים, עדכנה החברה את נוהל עסקאות זניחות של החברה. במסגרת העדכון, קבעה ועדת הביקורת (ודירקטוריון החברה אישר) אמות מידה, אשר תיבחנה מדי שנה, באשר לסיווג של עסקאות לא חריגות כ"עסקאות זניחות", והסמיכה את הנהלת החברה לסווג התקשרויות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן כ"עסקה זניחה" בהתאם ובכפוף להוראות הנוהל. לצורך סיווגה של עסקה כאמור כ-"עסקה זניחה" עליה לקיים את שלושת התנאים המצטברים הבאים:

א. סיווג ההתקשרות כ"עסקה לא חריגה".

ב. היעדר חובת גילוי פומבי ביחס לעסקה - העסקה אינה מסווגת על ידי החברה כאירוע החייב בדיווח בהתאם להוראות תקנה 36 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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 6 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 75 אלפי ש"ח לחודש ועל עלות כוללת של 3 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 6 מיליון ש"ח ובכל מקרה לא יותר מ-0.05% מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה.

נוהל הליך חלופי להליך תחרותי בעסקה עם צד קשור

10.2.3

בחודש מאי 2014 אימצה החברה מסמך עקרונות לבחינת "הליך תחרותי" ו-"הליכים אחרים", המעגן את החובה לקיים "הליך תחרותי" או "הליך אחר" בהתאם לסוג העסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בה עניין אישי, ומתווה את העקרונות לביצוע ההליך ("נוהל הליך תחרותי"). כחלק מעדכון הנוהל האחוד לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים, עדכנה החברה את נוהל הליך תחרותי של החברה. במסגרת העדכון, קבעה ועדת הביקורת (בהתאם לסמכות הנתונה לה מכוח סעיף 117(ב1) לחוק החברות) אמות מידה, אשר תיבחנה מדי שנה, באשר למקרים בהם לצורך התקשרויות של החברה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי יינקט הליך אחר חלף הליך תחרותי כאמור לעיל, וכן הסמיכה את הנהלת החברה לקבוע כי בהתקיימות התנאים המצטברים הבאים, לא תידרש הנהלת החברה לבצע הליך תחרותי טרם התקשרות בעסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בה עניין אישי:

א. סיווג ההתקשרות כ"עסקה לא חריגה" - התקשרות החברה כאמור לעיל סווגה כ-"עסקה לא חריגה", בין על ידי ועדת הביקורת של החברה ובין על ידי הנהלת החברה, בהתאם לנוהל סיווג ואישור עסקאות לא חריגות.

ב. נסיבות ההתקשרות מצדיקות אי נקיטה של הליך תחרותי בנסיבות העניין - בהיעדר שיקולים מיוחדים, חזקה כי בהתקיימות אחת מבין החלופות הבאות, אין הצדקה לניהול הליך תחרותי כתנאי להתקשרות החברה כאמור: (1) מקום בו מדובר במוצר/שירות ספציפי ומסוים, שהינו בעל מאפיינים ייחודיים ואשר אין אפשרות מעשית לרכשו מצדדים שלישיים, או במקום בו מדובר ברכישת שירות ייחודי או בהעמדתו, שיש טעם וסיבה לרכישתו דווקא מבעלת השליטה או להעמדתו לה על ידי החברה; (2) מקום בו מדובר

בהתקשרות המאריכה עסקה קיימת, ובלבד שלא חל שינוי מהותי בתנאי העסקה הנוספת וביתר הנסיבות הצריכות לעניין לרבות בסביבה העסקית, לעומת העסקה הקיימת, או שאין בשינוי אלא כדי לזכות את החברה; (3) מקום בו עריכת הליך תחרותי 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-200,000 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.

10.2.5 ביום 21 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 19 בנובמבר 2024 וסיווגה כעסקה ש"אינה חריגה") את התקשרות חברת קניון רמת אביב (חברה בבעלות מלאה של החברה) בעסקת שכירות משרדים בקניון עופר רמת אביב על ידי אקס.טי. ניהול בע"מ לתוספת שטחים קיימים אותם שוכרת אקס.טי. ניהול בקניון. אקס.טי. ניהול הינה חברה בשליטה משותפת של מר אהוד אנג'ל (שהינו אביה של גב' רונה אנג'ל, ביתה של גב' ליאורה עופר (יו"ר דירקטוריון החברה ובעלת השליטה בעופר השקעות בע"מ), המכהנת כמנכ"לית עופר השקעות בע"מ). סך ההתקשרויות עם אקס טי ניהול לשכירות משרדים בקניון עופר רמת אביב לרבות ההתקשרות המתוארת בסעיף זה, עומדות על היקף חודשי של כ-201 אלפי ש"ח והיקף שנתי של כ-2.4 מיליון ש"ח.

10.3 **נוהל לאישור רכישת דירות בפרויקטים למגורים של אביב מליסרון בע"מ (להלן: "אביב מליסרון") על ידי בעלי עניין בחברה**

בימים 9 באוגוסט 2023 ו-13 באוגוסט 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה³¹, נוהל הכולל קריטריונים ואמות מידה בתנאים שאינם מטיבים ביחס לתנאי השוק (לרבות בשלב המכירה המוקדמת) לסיווג ואישור עסקאות לרכישת דירות בפרויקטים למגורים של אביב מליסרון (חברה בבעלות מלאה של 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. במהלך שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח, אושרה רכישת 8 דירות בפרויקטים של אביב מליסרון בהתאם להוראות הנוהל האמור.

³¹ בימים 12 באוגוסט 2024 ו-14 באוגוסט 2024, אשררו ועדת הביקורת והדירקטוריון את הנוהל.

11. תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה, ראו דיווח מיידית של החברה אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה נכון ליום 31.12.2024 כפי שפורסם ביום 7 בינואר, 2024³² וכן דיווחים מיידיים בדבר שינויי בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה מהימים 21.1.2025 ו-28.1.2025³³, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

12. תקנה 24א: הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך אחרים סמוך למועד הדוח

לפרטים בנושא, ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, 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	46,191,823
* ביום 10 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה את ביטולן של 5,416,409 מניות 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.		
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

³² אסמכתא מס': 2025-01-002319.

³³ אסמכתאות מס': 2025-01-006015 ו-2025-01-007338.

15. תקנה 26: פרטים אודות הדירקטורים של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח)³⁴

15.1. גב' ליאורה עופר, ת.ז. 051983401 – יו"ר הדירקטוריון

תאריך לידה	22.12.1953
מען להמצאת כתבי בית דין	ת.ד. 107, מושב בני ציון 60910
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	לא
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	לא
האם בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעלת כשירות מקצועית	כן, בעלת כשירות מקצועית
האם היא עובדת של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	כן, יו"ר דירקטוריון החברה
תאריך תחילת כהונה	27.3.2007
השכלה	תיכונית
עיסוקה בחמש השנים האחרונות	יו"ר דירקטוריון עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, עד ליום 1.12.2023. ניהול עסקים וחברות בתחום המקרקעין, ההשקעות ובתחומים אחרים, ובכלל זה חברות בדירקטוריונים כמפורט להלן.
תאגידים בהם מכהנת כדירקטור	עופר השקעות בע"מ (בעלת השליטה בחברה), אורו השקעות בע"מ, אורו ייעוץ וניהול בע"מ, מבני עופרים בע"מ, חוף האלמוג אילת בע"מ, סי.אי.די. החברה הישראלית להשקעות ופיתוח בע"מ, עופר מרכזי מסחר בע"מ, כרמי יוליעד בע"מ, 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), LOR Investments U.S LP, INVESTMENTS B.V., עופר קפיטל בע"מ.
האם היא בת משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לפרטים, ראו תקנה 21א לעיל.

15.2. גב' סמדר ברבר צדיק, ת.ז. 058273244 – סגנית וממלאת מקום יו"ר דירקטוריון החברה³⁵

תאריך לידה	15.09.1963
מען להמצאת כתבי בית דין	דרזנר 47, תל אביב
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	לא
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	לא
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית	כן, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית

³⁴ יצוין כי ביום 18 באפריל 2024 החל מר ארתור לשינסקי לכהן כדירקטור בחברה, ביום 18 באפריל 2024 חדל מר יצחק נודרי זיזוב לכהן כדירקטור בחברה וביום 1 בנובמבר 2024 חדל מר ארתור לשינסקי לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 18 באפריל 2024 (אסמכתאות מס': 044523-01-2024 ו-044520-01-2024) ומיום 3 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס': 613271-01-2024), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

³⁵ ביום 21 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' סמדר ברבר-צדיק המכהנת כדירקטורית בחברה, לתפקיד סגנית וממלאת מקום יו"ר דירקטוריון החברה, וזאת החל ממועד האישור.

האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	נותנת שירותים (בהיקף משרה חלקי) כיו"ר דירקטוריון עופר השקעות בע"מ.
תאריך תחילת כהונה	1.12.2023
השכלה	בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית; מוסמכת במנהל עסקים (MBA) במימון, האוניברסיטה העברית; מוסמכת כרואת חשבון (CPA).
עיסקה בחמש השנים האחרונות	2007 – מנכ"לית הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ. 2023-2007 – 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 הועד הפועל וממלאת מקום קבועה לנשיא איגוד הבנקים. 2023 – יו"ר דירקטוריון עופר השקעות בע"מ. 2023 – דירקטורית בחברות בקבוצת אורו-עופר: אורו השקעות בע"מ, אורו ייעוץ וניהול בע"מ, עופר קפיטל בע"מ, אחים עופר אחזקות (1989) בע"מ. 2023 – חברה בוועד המנהל של אוניברסיטת תל-אביב. החל מחודש יוני 2024 – יו"ר דירקטוריון פ.י.ב.י. אחזקות בע"מ. החל מחודש ספטמבר 2024 – מכהנת כסגנית וממלאת מקום יו"ר דירקטוריון החברה.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	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; פ.י.ב.י. אחזקות בע"מ (יו"ר הדירקטוריון); שי.שי.ס. אחזקות (1999) בע"מ; חברת הוועד המנהל של אוניברסיטת תל-אביב (נציגת הציבור).
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

15.3. מר שלמה זהר, ת.ז. 051979466 – דירקטור חיצוני

תאריך לידה	13.2.1954
מען להמצאת כתבי בית דין	שפינוזה ברוך 5, רעננה
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת האיתור.
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא
תאריך תחילת כהונה	6.5.2019
השכלה	B.A. בכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב; M.B.A במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב.
עיסקו בחמש השנים האחרונות	2019-ואילך – יועץ לניהול ופיתוח עסקי, יו"ר ודירקטור בחברות ציבוריות גדולות. 2019-2022 – דירקטור במקסטוק בע"מ. 2022-2024 – דירקטור פעיל, שופרסל בע"מ. 2019 – 3/2025 – דירקטור חיצוני בפינטו אפיק 1 בע"מ.

2023-ואילך – יו"ר דירקטוריון אקונרג'י אנרגיה מתחדשת בע"מ. * ניסיון בנושא אבטחת מידע או סייבר - בוגר קורס מנהיגות דיגיטלית של מכון להב באוניברסיטת תל-אביב; חבר לשעבר בוועדת הסייבר של דירקטוריון מקסטוק בע"מ; שימש כחבר 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), אי.בי.אי בית השקעות בע"מ (דירקטור), גרייסטון סניור דבט בי אי לימיטד (דירקטור חיצוני), ארבע עונות סוכנות לביטוח פנסיוני (יו"ר דירקטוריון).	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

15.4. גב' רינת גזית, ת.ז. 024441628 – דירקטורית חיצונית

27.7.1969	תאריך לידה
בני משה 16, תל אביב	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת איתור דירקטורים חיצוניים.	חברות בוועדת הדירקטוריון
כן, דירקטורית חיצונית	דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
כן, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית
לא	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
26.5.2016	תאריך תחילת כהונה
B.A. במדעי המדינה וסוציולוגיה ואנתרופולוגיה מאוניברסיטת חיפה; M.B.A. במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב.	השכלה
2012-ואילך – יועצת בתחום מיזוגים ורכישות לחברות כגון: אורמת טכנולוגיות, מגל מערכות ביטחון, GP Minerals, TSC Capital ועוד. * ניסיון בנושא אבטחת מידע או סייבר – רקע וניסיון הנובעים מתפקידי ניהול בחברות בינלאומיות וכן מחברות בדירקטוריונים אחרים.	עיסוקה 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), מנרה ונצ'רס (דירקטורית חיצונית), אטלנטיום טכנולוגיות בע"מ, אברות תעשיות בע"מ (דירקטורית בלתי תלויה), לודן חברה להנדסה בע"מ (דירקטורית בלתי תלויה), דלק נכסים בע"מ (דירקטורית חיצונית).	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

15.5. 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; 2013-2023 – 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).	עיסוקו 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 יידי אוניברסיטת תל-אביב.	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

15.6. 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.	עיסוקו בחמש השנים האחרונות

2017-2020 – יו"ר דירקטוריון Mirland Development Corporation PLC. 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.	
י.ש. אורן משאבים בע"מ (חברה פרטית – דירקטור יחיד), וואן זירו הבנק הדיגיטלי בע"מ (יו"ר הדירקטוריון).	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

15.7. 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
2025-ואילך – דירקטורית במט"ח (המרכז לטכנולוגיה חינוכית). 2022-ואילך – יו"ר הנהלת תאגיד העסקים של קיבוץ שפיים, יו"ר דירקטוריון חקלאות עסקים שפיים, חברת ועדת השקעות בקרן הפנסיה לעובדים זרים. 2021-ואילך – דירקטורית חיצונית בברקת קפיטל בע"מ, יו"ר דירקטוריון חברות קיבוץ קליה. 2019-ואילך – דירקטורית חיצונית בשטראוס גרופ בע"מ. 2021-2020 – דירקטורית חיצונית בארקו החזקות בע"מ. * ניסיון בנושא אבטחת מידע או סייבר – במסגרת הפיקוח על שוק ההון, ביטוח וחיסכון 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.	עיסוקה 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

15.8. 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, מנכ"ל עופר קפיטל (המוחזקת בשרשור ב- 100% על ידי גב' ליאורה עופר), דירקטור בלוגיס – טים הפצה מתקדמת בע"מ וסלע מסחר ולוגיסטיקה (1999) בע"מ (חברות המוחזקות בשרשור 50% על ידי גב' ליאורה עופר) ודירקטור בחברות נוספות הקשורות לבעלת 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	ינואר 2025-ואילך – מנכ"ל עופר קפיטל. ינואר 2022-ואילך – דירקטור בסלע מסחר ולוגיסטיקה (1999) בע"מ ובלוגיס – טים הפצה מתקדמת בע"מ. 2020-דצמבר 2024 – סמנכ"ל פיתוח עסקי בעופר השקעות בע"מ. 2020-2018 – מנהל השקעות באקס.טי. השקעות בע"מ.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	סלע מסחר ולוגיסטיקה (1999) בע"מ, לוגיס – טים הפצה מתקדמת בע"מ; דירקטור בחברות נוספות הקשורות לבעלת השליטה בחברה.
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

16. תקנה 26א.: פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח)

16.1. מר אופיר שריד, ת.ז. 028894558

28.9.1972	תאריך לידה
1.11.2019	תאריך תחילת כהונה
מנכ"ל החברה; דירקטור ומנכ"ל בחברות בנות פרטיות של החברה.	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
כן (מתוקף תפקידו כמנכ"ל החברה).	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
B.A. בכלכלה ובחשבונאות – אוניברסיטת חיפה; בוגר תואר שני (LL.M) במשפטים - אוניברסיטת בר-אילן; רואה חשבון מוסמך.	השכלה
2019-ואילך – מנכ"ל החברה.	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.2. מר שאול (שי) וינברג, ת.ז. 058345661

3.9.1963	תאריך לידה
1.3.2021	תאריך תחילת כהונה
משנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים בחברה.	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
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.	השכלה
החל מינואר 2015 ועד אוגוסט 2019 – מנכ"ל אלייד נדל"ן בע"מ. ספטמבר 2019 ועד פברואר 2021 – מנכ"ל עופר השקעות בע"מ.	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.3. מר אורן הילינגר, ת.ז. 029664364

3.10.1972	תאריך לידה
5.2.2020	תאריך תחילת כהונה
סמנכ"ל הכספים, דירקטור בחברות בנות 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
B.A. בחשבונאות – אוניברסיטת תל-אביב; LL.B. במשפטים – אוניברסיטת תל-אביב; M.B.A במנהל עסקים, התמחות במימון ואסטרטגיה – אוניברסיטת תל-אביב;	השכלה

רואה חשבון מוסמך.	
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	החל משנת 2013 ועד ינואר 2020 – סמנכ"ל כספים בחברה לנכסים ולבנין בע"מ

16.4. מר עומר אוגולניק, ת.ז. 021707963

5.10.1985	תאריך לידה
1.10.2021	תאריך תחילת כהונה
סמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים, דירקטור 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
בוגר תואר ראשון בכלכלה, חטיבה במנהל עסקים, המרכז הבינתחומי, הרצליה.	השכלה
2021-ואילך – סמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים של החברה. 2019-2021- מנכ"ל קניון עופר באר שבע.	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.5. מר איתי בניאן, ת.ז. 026615591

12.12.1979	תאריך לידה
14.2.2021	תאריך תחילת כהונה
סמנכ"ל פיתוח עסקי וחדשנות.	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
בוגר תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית, ירושלים. תואר שני MBA במנהל עסקים, אוניברסיטת ניו-יורק.	השכלה
2016-2021 – סמנכ"ל נדל"ן ופרויקטים, מיינדספייס.	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

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
סמנכ"ל, היועץ המשפטי של החברה; 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
סמנכ"ל, היועץ המשפטי של החברה.	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
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 ראשי ואחראי תחום המס בחברה.	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).	
מבקר פנימי	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר-אילן; רואה חשבון מוסמך; מבקר פנימי מוסמך (CIA), איגוד מבקרי הפנים הבינלאומי (IIA).	השכלה
שותף במשרד רו"ח פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ, משמש כמבקר פנימי בחברות ציבוריות וגופים מוסדיים	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

17. תקנה 26ב: מורשי החתימה העצמאיים

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

18. תקנה 27: רואה החשבון של החברה

- 18.1. משרד בריטמן אלמגור זהר ושות' (Deloitte), דרך מנחם בגין 132, תל אביב.
- 18.2. לפי מיטב ידיעת החברה, רואה החשבון (או שותפו) אינו בעל עניין בחברה או בן משפחה של בעל עניין או נושא משרה בכירה בחברה.

19. תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה

במהלך תקופת הדוח לא נעשה כל שינוי בתזכיר או בתקנון החברה.

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 11 במרץ 2024, 22 במאי 2024, 15 באוגוסט 2024 ו-24 בנובמבר 2024, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.³⁶
- 20.1.2. ביום 9 במרץ 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 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. פדיון מוקדם של אגרות חוב

20.2.1. ביום 15 בפברואר 2024, אישר דירקטוריון החברה ביצוע פדיון מוקדם חלקי ומותנה, ביוזמת החברה, של אגרות חוב (סדרה י') של החברה, שבוצע ביום 1 באפריל 2024, והותנה בהנפקת אגרות חוב (סדרה י"ט) של החברה בדרך של הרחבת סדרה, אשר הושלמה ביום 20 בפברואר 2024. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי משלים של החברה מיום 6 במרץ 2024.³⁷

20.2.2. ביום 28 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה ביצוע פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות חוב (סדרה י"א) של החברה, שבוצע ביום 14 ביוני 2024. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי משלים של החברה מיום 4 ביוני 2024.³⁸

20.3. החלטות אסיפה כללית מיוחדת

20.3.1. ביום 18 באפריל 2024, אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את ההחלטות כדלקמן: (1) אישור מדיניות התגמול המעודכנת של החברה לתקופה בת שלוש (3) שנים ממועד אישורה; (2) אישור תנאי כהונתה המעודכנים של יו"ר דירקטוריון החברה, גב' ליאורה עופר, וזאת למשך תקופה נוספת בת שלוש (3) שנים החל ממועד אישור האסיפה; (3) אישור הארכת תוקף כתבי ההתחייבות 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 כשמונה שנים, עד ליום 20 בנובמבר 2032. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 באפריל 2024, בדבר זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות וכן דיווח מיידי מיום 18 באפריל 2024, בדבר תוצאות האסיפה הכללית, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.³⁹

20.3.2. ביום 19 בספטמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה, את הארכת תקופות המימוש של כתבי האופציה המקוריים שהוקצו למנכ"ל החברה במסגרת מינויו לראשונה לתפקיד בשנה אחת, כך שהמנה הראשונה של כתבי האופציה המקוריים תהיה ניתנת למימוש עד ליום 20 בנובמבר 2025 והמנות השנייה והשלישית תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 20 בנובמבר 2026, וזאת ללא כל שינוי אחר בתנאי כתבי האופציה המקוריים או במחיר המימוש שלהם. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 באוגוסט 2024, בדבר זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות וכן דיווח מיידי מיום 19 בספטמבר 2024, בדבר תוצאות האסיפה הכללית, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.⁴⁰

20.3.3. ביום 30 בדצמבר 2024, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את הארכת התקשרות החברה בהסכם להעמדת שירותים לעופר השקעות. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 בדצמבר 2024, בדבר זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות וכן דיווח מיידי מיום 30 בדצמבר 2024, בדבר תוצאות האסיפה הכללית, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.⁴¹

20.3.4. בימים 5 במרץ 2025 ו-9 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה כינוס אסיפה שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה שעל סדר יומה, בין היתר, החלטה לאישור מינויו של מר שלמה זהר לתקופת

³⁷ אסמכתא מס': 2024-01-019945.

³⁸ אסמכתא מס': 2024-01-058677.

³⁹ אסמכתאות מס': 2024-01-041457 ו-2024-01-044514, בהתאמה.

⁴⁰ אסמכתאות מס': 2024-01-082641 ו-2024-01-604459, בהתאמה.

⁴¹ אסמכתאות מס': 2024-01-625091 ו-2024-01-628568, בהתאמה.

כהונה שלישית כדירקטור חיצוני בחברה, החל מתום תקופת כהונתו השנייה (היינו, לתקופה בת שלוש שנים שתחילתה ביום ה-6.5.2025). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה בדבר זימון אסיפה כללית אשר תזומן בסמוך לפרסום דוח תקופתי זה.

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 10.1.4 לפרק זה לעיל.

21.1.2. כתב התחייבות למתן שיפוי לנושאי משרה

לפרטים אודות אישור הענקת כתבי שיפוי לנושאי משרה בחברה, ראו סעיף 10.1.3 לפרק זה לעיל.

21.2. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

לפרטים אודות אישור פוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים בחברה, ראו סעיף 10.1.5 לפרק זה לעיל.

תאריך: 9 במרץ 2025

מליסרון בע"מ

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר הדירקטוריון	_____	9.3.2025
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	9.3.2025

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': 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 : 5/8.</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון⁴ התאגיד⁵ : לא נקבעה הוראה בתקנון.</p> <p>✓ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>		2.
	✓	<p>בשנת הדיווח (ועד סמוך למועד פרסום הדוח) נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-ו(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>		3.
	✓	<p>כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים⁶ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה : _____.</p>		4.

² בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

³ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

⁴ לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

⁵ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁶ לענין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב 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><input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.</p>	.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: גבי רונה אנגיל (בתה של גבי ליאורה עופר), מנכ"לית עופר השקעות, בעלת השליטה בחברה, נכחה בישיבת דירקטוריון אחת (1) של החברה במהלך שנת הדיווח.⁷</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	.6

⁷ לאחר שנת הדיווח ועד מועד פרסום דוח זה, השתתפה גבי רונה אנגיל בישיבת דירקטוריון אחת (1) של החברה.

כשירות וכישורי הדירקטורים			
לא נכון	נכון		
	✓	בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ⁸ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –	.7
		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.	
✓		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? ⁹ אם תשובתכם הינה "נכון" – יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח:	.8

⁸ בהתאם לתקנון התאגיד, "ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית".
⁹ 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: 2</p>	א.	9.	
		<p>מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח: 8.</p> <p>בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית¹⁰: 6</p> <p>בעלי כשירות מקצועית¹¹: 2.</p> <p>במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.</p>	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.	
_____	_____	<p>מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה:</p> <p>גברים: 4, נשים: 4.</p>	ב.		

¹⁰ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.
¹¹ ר"ה"ש 9.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון																		
_____	_____	<p>מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p style="text-align: right;">רבעון ראשון : 3</p> <p style="text-align: right;">רבעון שני : 3</p> <p style="text-align: right;">רבעון שלישי : 3</p> <p style="text-align: right;">רבעון רביעי : 3</p>					א.		11.										
_____	_____	<p>לצד כל אחד משמות הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור¹² השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):</p> <table border="1" data-bbox="701 991 1785 1200"> <thead> <tr> <th data-bbox="1599 991 1785 1023">שם הדירקטור</th> <th data-bbox="1438 991 1599 1200">שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון</th> <th data-bbox="1249 991 1438 1200">שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת</th> <th data-bbox="1099 991 1249 1200">שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים</th> <th data-bbox="949 991 1099 1200">שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול						ב.		
שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת	שיעור השתתפותו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול															

¹² ר' הי"ש 2.

			-	-	-	92.3%	ליאורה עופר		
			-	-	-	100%	סמדר ברבר צדיק		
			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		
			-	-	-	100%	נודרי יצחק זיזוב		
			83.33%	100%	83.33%	100%	דורית סלינגר		

			-	-	-	100%	רועי עזר			
			-	-	-	100%	ארתור לשינסקי ¹³			
	✓	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. ¹⁴								12.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

לא נכון	נכון				
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון.			13.
		בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.			

¹³ כמפורט בסעיף 9.ב. לעיל, מר ארתור לשינסקי החל לכהן כדירקטור בחברה ביום 18 באפריל 2024. ביום 1 בנובמבר 2024. כמו כן, כמפורט בסעיף 9.ב. לעיל, מר ארתור לשינסקי סיים לכהן כדירקטור בחברה ביום 1 בנובמבר 2024. בהתאם לאמור, שיעור ההשתתפות של מר לשינסקי בישיבות הדירקטוריון כמפורט לעיל, הינו ביחס למספר הישיבות אשר התקיימו החל ממועד מינויו ועד למועד סיום כהונתו כאמור. כמו כן, כמפורט בסעיף 9.ב. לעיל, מר יצחק נודרי זיזוב סיים לכהן כדירקטור בחברה ביום 18 באפריל 2024. בהתאם לאמור, שיעור ההשתתפות של מר נודרי זיזוב בישיבות הדירקטוריון כמפורט לעיל, הינו ביחס למספר הישיבות אשר התקיימו עד למועד סיום כהונתו כאמור.

¹⁴ ישיבה כאמור נערכה בחודש מרץ 2025.

	✓	<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 121ג (לחוק החברות)¹⁵.</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>		
_____	_____	<p>א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.</p>		
_____	_____	<p>ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121ג (לחוק החברות)¹⁶:</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p>		
	✓	<p>17. בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>		

¹⁵ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121ד (לחוק החברות).
¹⁶ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121ד (לחוק החברות).

ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
—	—	18. בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.	
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	✓	19. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	

	✓	20.	מנין חוקי לדין ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.
	✓	21.	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.
	✓	22.	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו ראשי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרוב).
	✓	23.	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.
	✓	24.	ועדת הביקורת (ו/או 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

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 (2024) : 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני (2024) : 2 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי (2024) : 2 ימי עסקים. דוח שנתי לשנת 2024 : 3 ימי עסקים.	ב.	
		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת 2024) : 4 ימי עסקים (6 ימים קאלנדריים). דוח רבעון שני (שנת 2024) : 5 ימי עסקים (7 ימים קאלנדריים). דוח רבעון שלישי (שנת 2024) : 6 ימי עסקים (8 ימים קאלנדריים). דוח שנתי (שנת 2024) : 6 ימי עסקים (10 ימים קאלנדריים).	ג.	
	✓	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.
	✓	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).
	✓	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).
	✓	ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.
	✓	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.
	✓	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
	✓	ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.
	✓	ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.
—	—	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 תגמול¹⁷

¹⁷ ביום 22 במאי 2016, אישר דירקטוריון החברה לאחד את ועדת הביקורת וועדת התגמול לכדי ועדה אחת.

לא נכון	נכון			
	✓	<p>הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).</p>		.28
	✓	<p>תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.</p>		.29
—	—	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		
	✓	<p>בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	א.	
	✓	<p>יו"ר הדירקטוריון.</p>	ב.	
	✓	<p>דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.</p>	ג.	

	✓	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).		
	✓	31. 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.		
	✓	32. בתקופת הדוח ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(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 :		

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 ¹⁸): 1,325 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 תאגידיים בשליטתם.

עסקאות עם בעלי עניין		
לא נכון	נכון	
	✓	37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול.

¹⁸ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידיים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

		<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): 1</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 פרטית 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><input checked="" type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>	
19 ✓		<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><input checked="" type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p>	.38

¹⁹ 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 10.1.2 לפרק פרטים נוספים על התאגיד, פרק ד' לדוח זה.

		<p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	
--	--	--	--

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: _____

יו"ר ועדת הביקורת: _____

יו"ר הדירקטוריון: _____

דוח שנתי בדבר הערכת
הדירקטוריון וההנהלה את
אפקטיביות הבקרה
הפנימית בתאגיד



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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מליסרון בע"מ ("התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.
לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר אופיר שריד, מנהל כללי;
2. מר אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת 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 מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין. הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, 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 31.12.2024 היא אפקטיבית.

מצ"ב: הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בתאגיד.

מליסרון בע"מ		תאריך: 9 במרץ, 2025	
תאריך חתימה	חתימה	תפקידם	שמות החותמים
9.3.2025	_____	יו"ר הדירקטוריון	ליאורה עופר
9.3.2025	_____	סמנכ"ל	אופיר שריד

הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של מליסרון בע"מ ("התאגיד") לשנת 2024 ("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.

9.3.2025

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 2024 ("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 מתייחס 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.

9.3.2025

אורן הילינגר

תאריך