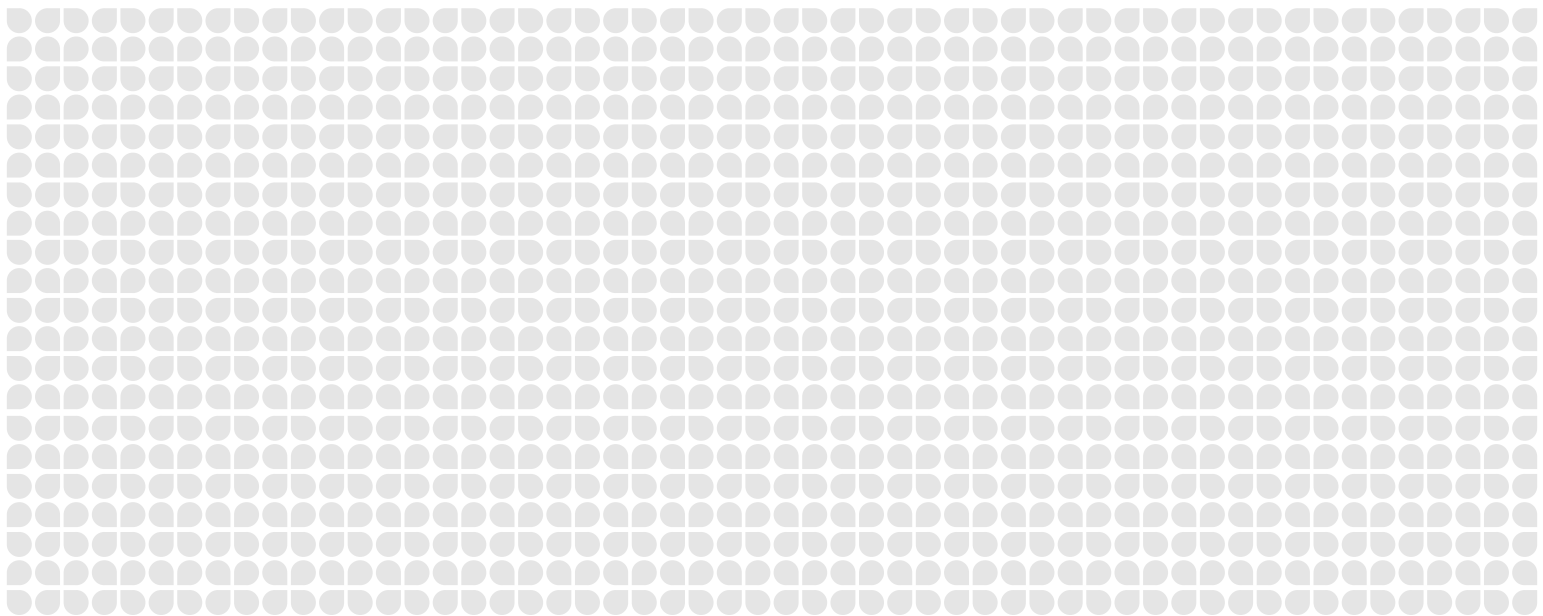


# מליסרון

## דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה  
ביום 30 בספטמבר 2020

---





## עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד



## עדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד"

לדוח התקופתי לשנת 2019 (להלן: "הדוח התקופתי")  
של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד" או "החברה")<sup>2</sup>

1. סעיף 10.13 (רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) (לרבות קרקעות)) לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי יעודכן כמפורט להלן:

בהמשך לאמור בדוח התקופתי בנוגע להסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה ב"קניין הצפון" בנהריה, יצוין כי בחודש אוקטובר 2020 ניתן אישור הממונה על התחרות להתקשרות הצדדים בהסכם. לפרטים נוספים ראו סעיף ז' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30.9.2020 וביאור י' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2020.

2. בסעיף 13 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי (נכסים מניבים מהותיים מאוד) יתווספו הנתונים הבאים:

2.1. סעיף 13.1 נתונים עיקריים של קניין עופר רמת אביב, יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2020			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2019				
2,537	2,488	2,452	2,454	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
154	39	14	31	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
115	(52)	(37)	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.40%	6.64%	6.58%	6.34%	שיעור תשואה בפועל <sup>3</sup>
467	460	464	460	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>4</sup>
92	95	95	94	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח)

<sup>1</sup> הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 אשר פורסם ביום 26 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-019308), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

<sup>2</sup> העדכון הינו בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, וכולל שינויים או חידושים מהותיים בעסקי החברה, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שאירעו החל ממועד פרסום העדכון לרבעון השני לשנת 2020 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (פורסם ביום 11.8.2020, מס' אסמכתא: 2020-01-077254) ועד למועד פרסום עדכון זה או שהחברה סברה כי יש לציין בדוח זה, וכן מכח הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (במסגרת פרויקט שיפור דוחות) מחודש ינואר, 2011 (סעיף 43 להנחיה).

<sup>3</sup> בחישוב שיעור התשואה ברבעון השני והשלישי התווספו ל-NOI הקלות בסך 24 ו-6 מיליון ש"ח בהתאמה, אשר הוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף הקורונה. כמו כן, שיעור התשואה מחושב ללא שוויין ההונג של זכויות הבנייה בנכס.

<sup>4</sup> בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה. בנוסף, נותרו הקלות אשר הוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית ההקלות על מנת לשקף שכר דירה מייצג בטווח הארוך.

2.2. סעיף 13.2 נתונים עיקריים של עופר הקריון (הנכס משועבד להבטחת אגרות חוב סדרה י' וסדרה יט' של החברה<sup>6</sup>) יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2020			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2019				
2,458	2,413	2,349	2,350	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
160	38	15	28	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
124	(46)	(67)	1	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.49%	6.30%	6.31%	6.03%	שיעור תשואה בפועל <sup>7</sup>
171	161	159	161	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>8</sup>
66	66	66	66	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח)

<sup>6</sup> עופר הקריון שועבד בשעבוד מדרגה ראשונה לטובת אג"ח סדרה י' ושעבוד מדרגה שנייה לטובת אג"ח סדרה יט'. לפרטים נוספים אודות הנפקת אג"ח סדרה יט' ראו סעיף 4.2 להלן.

<sup>7</sup> בחישוב שיעור התשואה ברבעון השני והשלישי התווספו ל-NOI הקלות בסך 22 ו-7 מיליון ש"ח בהתאמה, אשר הוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף הקורונה. כמו כן, שיעור התשואה מחושב ללא שוויין ההונג של זכויות הבנייה בנכס.

<sup>8</sup> ראו ה"ש 4 לעיל.

3. בהתאם לעמדה משפטית 103-29 מיום 1.9.2013 וכפי שעודכנה בימים 7.4.2014, 31.10.2016 ו-24.7.2017 ובהתאם להתחייבויות החברה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה - לסעיף 14 לפרק תיאור עסקי התאגיד ולסעיף 15 לפרק תיאור עסקי התאגיד - יתווספו הנתונים הבאים:
- 3.1. סעיף 14.1 נתונים עיקריים אודות עופר גרנד קניון חיפה (הנכס משועבד להבטחת אגרות חוב (סדרה ח') של החברה) יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2020			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2019				
1,726	1,691	1,654	1,658	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
116	29	8	23	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
91	(36)	(37)	2	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.72%	6.86%	6.91%	6.78%	שיעור תשואה בפועל <sup>9</sup>
163	160	160	162	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>10</sup>
62	63	62	60	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח)

<sup>9</sup> בחישוב שיעור התשואה ברבעון השני והשלישי התווספו ל-NOI הקלות בסך 21 ו-5 מיליון ש"ח בהתאמה, אשר הוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף הקורונה. כמו כן, שיעור התשואה מחושב ללא שוויין ההונג של זכויות הבנייה בנכס.

<sup>10</sup> ראו ה"ש 4 לעיל.

3.2 סעיף 14.2 נתונים עיקריים אודות עופר הקניין הגדול פתח תקווה (הנכס משועבד לטובת אגרות החוב (סדרה יד') של החברה) יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2020			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2019				
1,687	1,651	1,623	1,623	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
105	27	7	18	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
110	(39)	(29)	(3)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
94%	94%	94%	93%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה *
6.22%	6.54%	6.15%	5.96%	שיעור תשואה בפועל <sup>11</sup>
206	207	207	206	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>12</sup>
57	58	56	56	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח)

\* שיעור התפוסה משקלל תפוסה של 94% בשטחי המסחר בקניון ו-92% בשטחי המשרדים.

3.3 סעיף 14.3 נתונים עיקריים אודות עופר גרנד קניון באר שבע (הנכס משועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה טז') של החברה) יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2020			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2019				
1,027	1,000	990	990	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
64	17	7	14	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
(11)	(32)	(11)	(1)	הפסדי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
94%	94%	96%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.30%	6.88%	6.80%	6.70%	שיעור תשואה בפועל <sup>13</sup>
118	114	113	112	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>14</sup>

11 בחישוב שיעור התשואה ברבעון השני והשלישי התווספו ל-NOI הקלות בסך 18 ו-6 מיליון ש"ח בהתאמה, אשר הוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף הקורונה. כמו כן, שיעור התשואה מחושב ללא שוויין ההון של זכויות הבנייה בנכס.

12 ראו ה"ש 4 לעיל.

13 בחישוב שיעור התשואה ברבעון השני והשלישי התווספו ל-NOI הקלות בסך 12 ו-2 מיליון ש"ח בהתאמה, אשר הוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף הקורונה. כמו כן, שיעור התשואה מחושב ללא שוויין ההון של זכויות הבנייה בנכס.

14 ראו ה"ש 4 לעיל.

3.4. סעיף 14 לפרק תיאור עסקי התאגיד יעודכן כך שינתנו נתונים עיקריים אודות קניון חוצות המפרץ חיפה (חלק החברה בנכס משועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה יח') של החברה):

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2020			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2019				
1,010	995	1,006	1,000	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
51	14	9	11	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
63	(24)	9	(6)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
94%	94%	94%	93%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.63%	6.83%	6.47%	5.91%	שיעור תשואה בפועל <sup>15</sup>
74	76	74	70	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>16</sup>

3.5. סעיף 15 נתונים עיקריים אודות קניון עופר רחובות יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2020			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2019				
1,399	1,372	1,356	1,356	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
89	23	7	17	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
28	(29)	(17)	(2)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.65%	7.02%	7.10%	6.75%	שיעור תשואה בפועל <sup>17</sup>
171	171	170	167	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>18</sup>
61	61	62	62	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח)

15 בחישוב שיעור התשואה ברבעון השני והשלישי התווספו ל-NOI הקלות בסך 5 ו-1 מיליון ש"ח בהתאמה, אשר הוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שניבשה החברה עקב התפרצות נגיף הקורונה. כמו כן, שיעור התשואה מחושב ללא שוויין ההון של זכויות הבנייה בנכס.

16 ראו ה"ש 4 לעיל.

17 בחישוב שיעור התשואה ברבעון השני והשלישי התווספו ל-NOI הקלות בסך 16 ו-5 מיליון ש"ח בהתאמה, אשר הוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שניבשה החברה עקב התפרצות נגיף הקורונה. כמו כן, שיעור התשואה מחושב ללא שוויין ההון של זכויות הבנייה בנכס.

18 ראו ה"ש 4 לעיל.

- 4. סעיף 22 לפרק תיאור עסקי התאגיד (מימון), יעודכן כמפורט להלן:**
- 4.1 לטבלה בסעיף 22.3 בדוח התקופתי - לפרטים אודות עמידה באמות מידה פיננסיות ביחס להלוואות מהותיות של הקבוצה ראו סעיף 39 לנספח ב' "גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב", לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30.9.2020.
- 4.2 לסעיף 22.4 בדוח התקופתי - מימון חוץ בנקאי - תתווסף הפסקה כדלקמן:
- ביום 16.8.2020, פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה עד 497,778 ע.ג. יחידות אגרות חוב (סדרה יט') של החברה, רשומות על שם, בנות 1,000 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הנפקת סדרה חדשה (מובטחת בשעבוד מדרגה שנייה על "מתחם הקריון" אשר בבעלות החברה, כפי שמפורט בטרם הנאמנות) אשר נרשמה למסחר בבורסה. ביום 18.8.2020, דיווחה החברה כי במכרז לציבור שערכה נקבע כי החברה תנפיק 428,000 יחידות של אגרות חוב (סדרה יט') בתמורה לע.ג. כולל של 428,000,000 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים של החברה מהימים 11.8.2020, 16.8.2020, 17.8.2020, 18.8.2020 ו-22.10.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-077494, 2020-01-079084 ו-2020-01-106276) אשר הפרטים הכוללים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 4.3 לסעיף 22.7 בדוח התקופתי - דירוג האשראי של החברה - תתווסף הפסקה, כדלקמן:
- לפרטים בדבר מתן דירוג 'ilAA' על ידי חברת Standard & Poor's Maalot, לאגרות חוב (סדרה יט') שהנפיקה החברה בדרך של הנפקת סדרה חדשה, כאמור בסעיף 4.2 לעיל, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16.8.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-079252), אשר הפרטים הכוללים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 5. סעיף 27 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי (הליכים משפטיים), יעודכן כמפורט להלן:**
- לפרטים אודות פסק דין בעניין סוגיות מס במחלוקת בקשר עם חברה בת של החברה וחברה שנמכרה על ידי החברה ראו סעיף ט' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30.9.2020 וביאור יב' לדוחות הכספיים ליום 30.9.2020.
6. **סעיף 1 (פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה), סעיף 6 (סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה) וסעיף 31.2.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד (השלכות התפשטות נגיף הקורונה) יעודכנו כמפורט להלן:**
- לפרטים אודות פעילות החברה בתקופת משבר הקורונה וצעדי החברה לטיפול במשבר, ראו פרק "השפעות התפרצות נגיף קורונה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30.9.2020.
7. **בסעיף 10 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה) יתווספו הפסקאות כמפורט להלן:**
- 7.1 בימים 12.11.2020 ו-16.11.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הארכת תנאי כהונתה של יו"ר דירקטוריון החברה, הגב' ליאורה עופר, ללא שינוי בתנאים, לתקופה בת שלוש שנים אשר תסתיים ביום 31.12.2023. ביום 16.11.2020 זימנה החברה אסיפה שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר צפויה להתכנס ביום 23.12.2020 לאישור הארכת תנאי כהונתה של יו"ר דירקטוריון החברה, הגב' ליאורה עופר. לפרטים נוספים ראו את זימון האסיפה המפורסם במקביל לדוח זה.



**7. בסעיף 10 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה) יתווספו הפסקאות כמפורט להלן (המשך):**

7.2. בימים 12.11.2020 ו-16.11.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את תנאי הכהונה של הגב' רונה אנג'ל (שהינה ביתה של הגב' ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון ובעלת השליטה (בעקיפין) בחברה), כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה, ובכלל כך את התקשרות החברה בהסכם השירותים עם חברה בבעלותה המלאה של הגב' רונה אנג'ל. ביום 16.11.2020 זימנה החברה אסיפה שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר צפויה להתכנס ביום 23.12.2020 לאישור תנאי כהונתה של רונה אנג'ל. לפרטים נוספים ראו את זימון האסיפה המפורסם במקביל לדוח זה.

**8. סעיף 11 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה), יעודכן כמפורט להלן:**

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה נכון ליום 30.9.2020 ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12.10.2020 (מס' אסמכתא: 01-101941-2020), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

9. כללי - תיאור עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד במסגרת דוח זה מהווה גם גילוי אודות בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש") לרבות בהתאם לעמדה משפטית 29-103 של סגל רשות ניירות ערך - "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות" מיום 1.11.2013 כפי שעודכנה בעדכון אחרון ביום 24.7.2017. תמצית הדוחות הכספיים של בריטיש ליום 30.9.2020 מצ"ב כנספח א' לדוח רבעוני זה שעדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד" מהווה חלק ממנו.

מליסרון בע"מ

תאריך: 16 בנובמבר, 2020

שמות החותמים	תפקיד	חתימה	תאריך חתימה
ליאורה עופר	יו"ר הדירקטוריון	_____	16.11.2020
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	16.11.2020



# דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020



עופר גרנד קניון חיפה

## פרופיל החברה

מליסרון והחברות הבנות שלה (להלן: "החברה") הינה הבעלים והמנהלת של נכסים מניבים באיכות גבוהה הממוקמים במרכזי הערים הגדולות בישראל.

החברה מתמקדת בנכסים קמעונאיים הממוקמים במיקומים מרכזיים במרכזי הערים הגדולות ובמתחמי משרדים המשווקים בעיקר לחברות היי-טק בינלאומיות וישראליות.

נכון ליום 30 בספטמבר, 2020 בבעלות החברה ובניהולה 24 נכסים מניבים, בשטח של כ-830 אלף מ"ר שטחי השכרה המאוכלסים בשיעורי תפוסה גבוהים של כ-97% ובנוסף 26 אלף מקומות חניה.

מניות החברה נסחרות במדד ת"א-35, מדד הדגל של הבורסה, הכולל את 35 החברות בעלות שווי השוק הגבוה ביותר בבורסה אשר עומדות בתנאי הסף של המדד וכן במדד תל אביב נדל"ן ובמדד תל-דיבידנד.

## מטרות ויעדי החברה

החברה פועלת ומנהלת את עסקיה לשם יצירת ערך לאורך זמן באמצעות הנבת תזרים מזומנים יציב והשבחת שווי נכסיה. על מנת להשיג יעדים אלה, החברה פועלת באופן הבא:

- ניהול אקטיבי של מכלול הנכסים לצורך יצירת פדיונות גבוהים אצל השוכרים אשר ישמשו כמנוע להמשך צמיחה במחירי השכירות
- הגברת היעילות התפעולית בנכסים
- נקיטת גישה יזומה להשבחת תמהילי הקניונים בהתאם להעדפות הצרכנים ולשינויים בצרכיהם
- הגדלת בסיס הנכסים בדרך של מיזוגים, רכישות, יזום והקמת נכסים חדשים
- השקעות תדירות בחידוש ונראות הנכסים, שיפור הנכסים הקיימים ומיצוי הזכויות הקיימות בהם
- התמקדות בנדל"ן מניב מסחרי ומשרדים
- שימור החוסן הפיננסי והנגישות הישירה לשוק ההון

## דבר המנכ"ל

מאז פתיחתם המחודשת של הקניונים בחודש מאי 2020 ועד למועד סגירתם במחצית חודש ספטמבר 2020, חל שיפור הדרגתי ומתמיד בתנועת המבקרים והקונים בקניונים של החברה. בתקופה הנ"ל, למרות מגפת הקורונה, חזר הציבור לקנות בקניוני החברה כך שגרשם נידול של כ-3.3% בפדיונות בקניוני החברה, וזאת בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.<sup>1</sup>

בעקבות התפרצות חזרת של נגיף הקורונה ובהתאם להנחיות הממשלה, החל מיום 18 בספטמבר, 2020, נסגרה פעילות המסחר בישראל ובכלל כך נסגרו קניוני החברה (למעט בתי עסק שפעילותם הוגדרה כחיונית).

גם במהלך כל תקופת הסגר השני שוקדת החברה על קידום השבת פעילות המסחר והפתיחה המחודשת של הקניונים. במסגרת זו, פעלה ופועלת החברה, בין היתר, מול גורמים ממשלתיים לפתיחה ולהחזרת פעילות הקניונים לשגרה ובכלל כך להבטחת עמידתם בתקנים הנדרשים לפתיחה אחראית בטוחה ומפוקחת של הקניונים ולשמירה על בריאות המבקרים והעובדים ("התו הסגול"). כמו כן פועלת החברה כל העת לשמירת תקינותם ותחזוקתם של הקניונים על מנת להבטיח את היערכותם ומוכנותם לפתיחה מיידית של החנויות מיד לכשיתאפשר הדבר.

החברה מעריכה, בין היתר, על בסיס התקופה בה חזרה פעילות המסחר במשק בתקופה שבין הסגר הראשון לסגר השני, במסגרתה נרשמה עלייה במספר המבקרים ובפדיונות בקניוני החברה, כי עם הפתיחה המחודשת של הקניונים תחת תקני "התו הסגול", היא תוכל לשוב לפעילות סדירה תחת שגרת הקורונה.

בתחום הפיננסי, המשיכה החברה בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2020 להוביל פעילות ענפה בשוק ההון, ובכלל כך השלימה גיוסי חוב משמעותיים תוך הוזלת עלויות מימון והארכת מח"מ החוב. החברה נערכה לקראת המשבר על מנת להבטיח כי יתרות המזומנים הקיימות שלה, לצד מצבת הנכסים האיכותיים והבלתי משועבדים שברשותה, יאפשרו לה להערכתה לצלוח באופן המיטבי את משבר הקורונה.

באמצעות גיוון מקורות המימון ושמירה על נזילות גבוהה, החברה ממשיכה בתנופת הפיתוח שלה גם בתקופת משבר זו.

אנו מחזקים את השוכרים שלנו בתקופת משבר כה קשה זו ומקווים שלטובת כל הנוגעים בדבר פתיחת הקניונים תגיע במהרה, על מנת שנוכל לספק לציבור לקוחותינו חווית קניה נעימה ובטוחה.

<sup>1</sup> הנידול בפדיון נמדד החל ממועד פתיחת הקניונים ביום 7 במאי, 2020, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וזאת ללא פדיונות בתי הקולנוע שנותרו סגורים וללא בתי הקפה והמסעדות שפעלו באופן חלקי בלבד ובהתאם להנחיות ממשלה מחמירות, ואשר נפגעו בצורה משמעותית כתוצאה ממשבר הקורונה ופדיונותיהם ירדו בשיעור של כ-25% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

## השפעות התפרצות נגיף קורונה

### פעילות החברה בתקופת המשבר:

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

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

בעקבות התפרצות חוזרת של נגיף קורונה, פורסמו במחצית חודש ספטמבר 2020, הנחיות ממשלתיות ותקנות שעת חירום אשר היו דומות במהותן להנחיות הגל הראשון ואף מחמירות יותר בנוגע למקומות עבודה. החל מיום 18 בספטמבר, 2020 ("הגל השני"), נסגרו עיקר בתי העסק במדינה ובכלל זאת קניוני החברה, זאת למעט המשך הפעלת הפעילויות החיוניות. בתחילת חודש נובמבר החלו הליכים של חזרה הדרגתית לשגרה של חלק מפעילויות המשק והמסחר, אך נכון למועד פרסום דוח זה הקניונים נותרו סגורים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18.9.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-103020) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

### השפעת המשבר על הכנסות החברה מפעילות הקניונים והמשרדים:

#### פעילות הקניונים

##### 1. הגל הראשון

כחלק מההתמודדות עם ההשלכות הכלכליות של המשבר גיבשה החברה תוכנית הקלות לשוכרים בקניונים ובמרכזים המסחריים, אשר הסתכמה במהלך הרבעון השני של שנת 2020 בהיקף של כ-148 מיליון ש"ח (כולל את ההנחות בגין קמפיין חזרה לשגרה בסך של 17 מיליון ש"ח), בהתאם לפירוט כדלקמן:

- החברה העניקה לשוכרים (למעט מפעילי הפעילויות החיוניות ושוכרים בענפים ספציפיים כמו פטרט להלן) פטור מלא מתשלום דמי שכירות ודמי ניהול לתקופה בה הקניונים היו סגורים, במהלך חודש אפריל ובשבוע הראשון של חודש מאי (בקניונים הפתוחים הפטור ניתן רק עד פתיחתם ביום 27 באפריל, 2020). בנוסף, ניתנה למרבית השוכרים הנחה בדמי השכירות הבסיסיים בגובה של 50% בגין יתרת חודש מאי ו-30% בגין חודש יוני או לחילופין נקבעו דמי שכירות כנגזרת של אחוז מהפדיון (כפי שרשום בחוזה) לפי הגבוה מביניהם, כאשר תשלום דמי השכירות הבסיסיים עבור חודש מאי נפרס לשלושה תשלומים: 1.6.2020, 1.7.2020 ו-1.8.2020 (בקניונים הפתוחים ניתנה הנחה כאמור של 30% בגין חודש מאי בלבד).

##### • שוכרים בענפים ספציפיים להם הוענקו הקלות שונות:

מסעדות (המהוות כ-8% מהכנסות החברה מפעילות הקניונים) – ניתן פטור מלא מתשלום דמי שכירות ודמי ניהול לתקופה בה הקניונים היו סגורים. לאחר פתיחת הקניונים ועד סוף חודש מאי, השוכרים חויבו בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול בגובה 10% מהפדיון, ובחודש יוני ניתנה הנחה בדמי השכירות הבסיסיים בגובה של 50%. בתי מלון (המהווים פחות מ-1% מהכנסות החברה) – לא פעלו במהלך כל הרבעון ואינם פועלים גם נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מנהלת משא ומתן עם השוכרים המפעילים את בתי המלון למציאת הסדרים מתאימים ביחס אליהם. בתי קולנוע (מהווים כ-1% מהכנסות החברה מפעילות הקניונים) – לא פעלו במהלך כל הרבעון השני ואינם פועלים גם נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מנהלת משא ומתן עם השוכרים המפעילים את בתי הקולנוע למציאת הסדרים מתאימים ביחס אליהם.

כתנאי לזכאות להקלות כאמור, התחייבו השוכרים לסלק את מלוא החובות בגין התקופה שלפני 31 במרץ 2020 ולחדש את הוראות הקבע, ככל שבוטלו. כמו כן, הזכאות להקלות דלעיל תלויה בהיקף הפדיונות של השוכרים בהתחייבותם להגדיל את התשלומים ביחס לתקופות בהן קיבלו הקלות מהמדינה.

ההנחות נרשמו במלואן כקישון בהכנסות מדמי שכירות ברבעון השני של שנת 2020.

##### 2. הגל השני

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

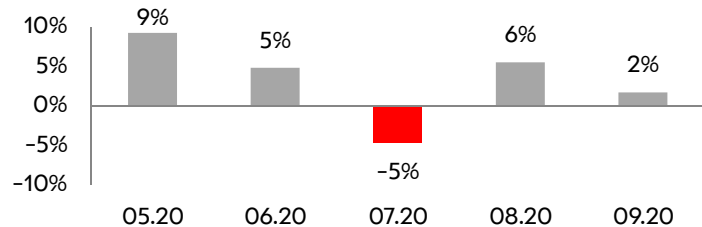
כאמור לעיל, החל ממחצית חודש ספטמבר 2020 הקניונים של החברה סגורים (למעט פעילויות חיוניות ופעילויות אחרות שהותרו על פי ההנחיות הממשלתיות). במהלך תקופה זו העניקה החברה לשוכרים (למעט שוכרים שהפעילו פעילויות חיוניות ושהמשיכו לפעול במהלך התקופה ולמעט שוכרים בענפים ספציפיים כמו פטרט להלן) פטור מלא מתשלום דמי שכירות בלבד לתקופה בה הקניונים סגורים, החל מיום 18 בספטמבר, בהיקף של כ-21 מיליון ש"ח בגין החלק היחסי של חודש ספטמבר אשר נרשם כקישון בהכנסות דמי השכירות ברבעון השלישי של שנת 2020. פטור מתשלום דמי שכירות המתייחס לחודש אוקטובר ואילך ירשם כקישון

בהכנסות ברבעון הרלוונטי והוא מוערך בכ-55-60 מיליון ש"ח לחודש מלא. בגין תקופת הסגר יחוייבו השוכרים בסך השווה לדמי הניהול המלאים הרגילים, המשקפים עלות מופחתת של שירותי הניהול ודמי שימוש במושכרים לאחסון.

מתחילת משבר הקורונה ועד סוף הרבעון השלישי של שנת 2020, מסתכמות ההקלות שהעניקה החברה לשוכריה בכ-197 מיליון ש"ח.

#### פדיונות וגבייה

עם חזרת הקניונים לפעילות בחודש מאי 2020 לאחר הגל הראשון, נרשמה התאוששות משמעותית בפדיונות, כך שהשינוי בפדיונות החברה ביחס לחודש המקביל בשנת 2019 היה כדלקמן:



סה"כ בממוצע מיום פתיחת הקניונים לאחר סיום הגל הראשון ועד יום סגירת הקניונים בעקבות הגל השני במחצית חודש ספטמבר עלו הפדיונות בכ-3.3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

- (א) הפדיונות אינם כוללים את קניון עופר מלכת שבא שמכירתו הושלמה ברבעון זה ועופר לב אשדוד אשר החברה חתמה על הסכם למכירתו.
- (ב) פדיון חודש מאי של הקניונים הסגורים נורמל לחודש מלא (הקניונים נפתחו ב-7 במאי, 2020).
- (ג) הפדיונות לא כוללים את פדיון המסעדות ובתי הקפה (חזרו לפעילות בסוף חודש מאי) ובתי הקולנוע (טרם חזרו לפעילות נכון למועד פרסום דוח זה).
- (ד) פדיון חודש ספטמבר כולל את התקופה 1-18.9.20 אל מול ספטמבר 2019 (בשתי התקופות נכללות המכירות לפני ראש השנה) ומתבסס על נתוני RIS.
- בתקופה מאז פתיחת הקניונים לאחר הסגר הראשון ועד סגירתם מחדש בחודש ספטמבר 2020 אחוזי הגבייה מלקוחות עומדים על כ-97%.

#### פעילות המשרדים

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

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

### צעדי החברה לטיפול במשבר:

#### צעדים שיווקיים:

- קמפיין חזרה לשגרה – במהלך חודש יוני יצאה החברה ביחד עם מרבית שוכריה בקמפיין חזרה לשגרה בהיקף של כ-17 מיליון ש"ח, אשר נרשמו כקיטון בהכנסות מדמי שכירות ברבעון השני לשנת 2020.
- הקמפיין תרם לחברה במספר מישורים: שיתוף פעולה ועזרה לשוכרים על-ידי הגדלת פדיונותיהם, משיכת קהל לקוחות רב לקניוני עופר לחנויות, לבתי הקפה ולמסעדות והגדלת מספר הלקוחות הרשומים במועדון הלקוחות באפליקציית "MY OFER" המונה כיום כ-925,000 חברי מועדון.
- קמפיין קופונים מותאם לענפים ספציפיים - קמפיין מימוש קופונים למסעדות ובתי הקפה, קמפיין מימוש קופונים לענף עיצוב הבית, קמפיין חזרה לבית הספר, קמפיין לט"ו באב וקמפיין מימוש קופונים למותגי עילית בקניון רמת אביב.
- משלוחים חינם של חנויות בקניונים – במהלך תקופת חגי תשרי יצאה החברה, ביחד עם חלק משוכריה, במבצע במסגרתו סייעה החברה לשוכרים שהיו מעוניינים בכך לבצע משלוחים בחינם מחנויותיהם שבקניוני החברה ללקוחות. שירות הליקוט מהחנויות והשילוח נעשה בידי עובדי מליסרון באמצעות אפליקציית "MY OFER".
- החברה תמשיך לקדם מהלכים שיווקיים וחדשניים על מנת לחזק את המותג "קניוני עופר" והאפליקציה "My Ofer" על מנת להגדיל את תנועת המבקרים בקניונים לכשיפתחו מחדש ובכך לסייע לשוכרים להגדיל פדיונות.

## צעדים פיננסיים:

עם פרוץ המשבר ובמהלכו ביצעה החברה מספר צעדים להעצמת איתנותה הפיננסית:

1. בחודש אפריל 2020, התקשרה חברת קניון רמת אביב בע"מ, (חברה בת בבעלות מלאה של החברה המחזיקה בזכויות בקניון עופר רמת אביב), עם בנק לאומי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בהיקף של עד 850 מיליון ש"ח (בכפוף לעמידה בתנאי ההסכם) שתוקפה עד חודש נובמבר 2021, סך מקסימלי של 200 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי יוכל לשמש את החברה לצרכיה השוטפים וסך מקסימלי של 650 מיליון ש"ח מתוכו יוכל לשמש לפירעון ההלוואה הקיימת שיתרתה עומדת על כ-636 מיליון ש"ח ואשר מועד פירעונה הינו בחודש נובמבר 2020. להבטחת ההלוואה על פי מסגרת האשראי החדשה משמש השעבוד הקיים לטובת הבנק על קניון עופר רמת אביב וכן ערבות של החברה לטובת הבנק. בחודש נובמבר 2020 פרעה החברה הבת את ההלוואה הקיימת אגב ניצול המסגרת כאמור. נכון למועד הדוח עומדת לזכות החברה מסגרת אשראי לא מנוצלת בסך 200 מיליון ש"ח.
  2. בחודש אפריל 2020, גייסה החברה חוב בסך של כ-231 מיליון ש"ח בדרך של הנפקה פרטית למשקיעים מסוגים באמצעות הרחבת אגרות חוב (סדרה י') (המובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על הקריון) בהיקף של כ-169 מיליון ש"ח והרחבת אגרות חוב (סדרה י"ד) (המובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על קניון עופר פתח תקווה) בהיקף של כ-62 מיליון ש"ח.
  3. בחודש יולי 2020 חתמה החברה על הסכם הלוואה מבנק בסך של 300 מיליון ש"ח לתקופה של שנה ממועד העמדתה (ספטמבר 2020). ההלוואה מובטחת בשעבוד של זכויות חברה מוחזקת בשני נכסים.
  4. בחודש אוגוסט 2020, גייסה החברה חוב בסך של כ-428 מיליון ש"ח בדרך של הנפקה סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י"ט) המובטחת בשעבוד מדרגה שנייה על הקריון. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 1.43%. אגרות החוב הונפקו לפי ריבית אפקטיבית בשיעור של 1.57% ובמח"מ של כ-7.6% שנים.
  5. החברה שומרת על מסגרות אשראי בנקאיות מחייבות נוספות בסך של 195 מיליון ש"ח.
- למועד פרסום הדוח, כתוצאה ממהלכים אלו לחברה קיימת יתרת מזומנים ומסגרות אשראי בהיקף של כ-1.9 מיליארד ש"ח (לאחר פרעון של כ-200 מיליון ש"ח קרן וריבית לאחר תאריך המאזן), כאשר עליה לשרת בשנה הקרובה חוב (כולל קרן וריבית) בהיקף של כ-1.3 מיליארד ש"ח.

בנוסף מחזיקה החברה בנכסים לא משועבדים בהיקף של כ-6.2 מיליארד ש"ח.

להערכת החברה, בעת הנוכחית, איתנותה הפיננסית הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות המזומנים הגבוהות והנזילות של החברה, היקף ואיכות נכסיה והמח"מ הארוך של מרבית הלוואותיה, תאפשר לה לצמצם את היקף השפעת חשיפתה למשבר ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

## הערכות שווי:

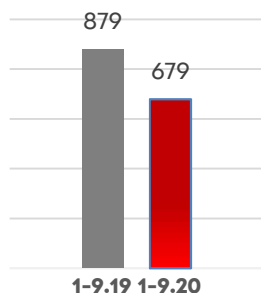
מבלי לגרוע מן האמור לעיל, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי לשנת 2020 (לפי העניין), הפחתה בשוויים של נכסיה המסחריים בסך 653 מיליון ש"ח ו-32 מיליון ש"ח (בהתאמה), שנובעת מהערכת החברה את הפגיעה הצפויה בהכנסות מפעילות הנכסים כתוצאה מהשלכות המשבר במהלך התקופה של השנתיים הקרובות. ההפחתה כוללת הקלות קורונה כדוגמת הנחות בדמי השכירות, דחיית ופריסת תשלומים, עלויות החלפת שוברים וסיוע לסקטורים שפעילותם נפגעה בצורה קשה.

יודגש כי תכניות החברה ביחס לחזרה לפעילות ולהתמודדות עם משבר הקורונה כפופות, בין היתר, למצב התחלואה בישראל ולהוראות ולהנחיות הממשלתיות בקשר עם פעילות המשק, ובכלל כך לחקיקה הנובעת מההכרזה על מצב החירום בישראל המתעדכנת מעת לעת, אשר יש להן השפעה מהותית על היקף הפעילות של המשק בכללותו ובפרט על היקף פעילותה של החברה, וכן על יכולתה ליישם את צעדיה להתמודדות עם המשבר והיציאה ממנו. הערכות החברה בדבר מתכונת והיקף פעילותה של הקניונים והמשרדים, הכנסותיה הצפויות מפעילויות הקניונים והמשרדים לאור השפעות משבר הקורונה והשלכותיהן על שווי נכסיה, וכן הערכות החברה ביחס לתוצאות צעדיה הפיננסיים ולאסטרטגיית היציאה מהמשבר שגיבשה, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות החברה ותכניותיה מבוססות על נתונים שבידי החברה כיום ועל הפרסומים הקיימים בקשר עם התכניות המתגבשות על ידי משרדי הממשלה בקשר עם היציאה מהמשבר. אולם, הערכות החברה ותכניותיה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפעה מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטת החברה, ובכלל כך שינוי בקצב התפשטות מחלת הקורונה, ההנחיות הרגולטוריות בעניין פעילות המשק בתקופת המשבר ובפרט בעניין פעילות הקניונים, קצב היציאה של המשק ממשבר הקורונה, היקף התמיכה והסיוע הממשלתיים לעסקים בעקבות המשבר ולצורך יציאה ממנו, איתנותם הפיננסית של השוכרים ועמידתם בהסכמי השכירות עם החברה, וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 כפי שפורסם ביום 26.2.2020 (אסמכתא מספר: 019308-01-2020), וכן בעדכון לפרק א' לדוח התקופתי כפי שפורסמו בימים 20.05.2020 ו-11.8.2020 (מס' אסמכתאות: 050761-05-2020 ו-077254-01-2020, בהתאמה), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

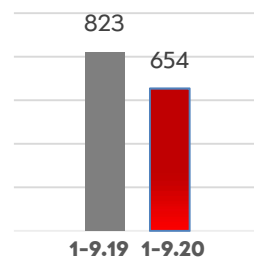
## ביצועינו לתקופת הדיווח

NOI מנכסים זהים  
לתקופת הדוח

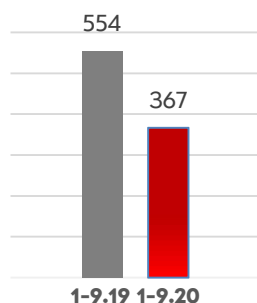
ה-NOI מנכסים זהים  
קטן בתקופת הדוח **בכ-23%**  
המקבילה אשתקד לסך  
של 679 מיליון ש"ח  
כתוצאה ממתן הקלות  
קורונה בסך של 197 מיליון  
ש"ח

NOI חלק הבעלים  
לתקופת הדוח

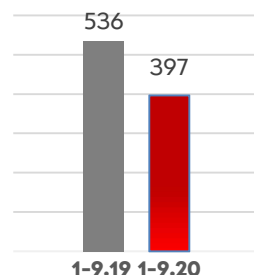
ה-NOI חלק הבעלים  
קטן בתקופת הדוח **בכ-21%**  
המקבילה אשתקד לסך של  
654 מיליון ש"ח בעיקר  
כתוצאה ממתן הקלות  
קורונה בסך של 194 מיליון  
ש"ח שנתנה החברה בקיזוז  
גידול בגין רכישת חלק  
המיעוט בקניון רמת אביב

התזרים  
מפעילות שוטפת

התזרים מפעילות שוטפת  
לתקופת הדוח קטן **בכ-34%**  
המקבילה אשתקד לסך של  
367 מיליון ש"ח בעיקר  
כתוצאה ממתן הקלות בסך  
של 197 מיליון ש"ח שנתנה  
החברה בקיזוז תשלומי מס,  
נטו ששילמה החברה השנה  
לעומת שנה קודמת

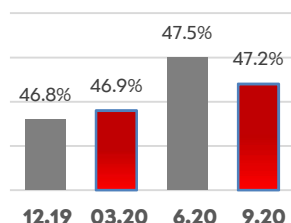
ה-FFO  
לתקופת הדוח

ה-FFO לתקופת הדוח  
קטן **בכ-26%** ביחס  
לתקופה המקבילה  
אשתקד לסך של  
397 מיליון ש"ח בעיקר  
כתוצאה מקיטון ב-NOI  
חלק הבעלים



## שיעור ה-LTV

שיעור ה-LTV ירד לכ-  
47.2% בעיקר כתוצאה  
מתזרים מפעילות שוטפת  
ומכירת נכס





מצבת הנכסים המניבים

פילוח תמהיל נכסינו על-פי מאפייני סיכון ותשואה

שטח אלף מ"ר	שיעור תפוסה	שווי מיוחס למניב	שווי מיוחס לזכויות והקמה	NOI חלק הבעלים לתקופת הדוח מיליוני ש"ח	ירידה ב-NOI לעומת תקופה מקבילה %
407	97.6%	11,535	442	419	24.3%*
107	98.0%	2,042	137	74	25.3%**
272	94.7%	3,658	697	161	5.3%***
786	96.7%	17,235	1,276	654	20.5%

(\*) עיקר הקיטון נובע מהקלות שניתנו עקב משבר הקורונה בסך של כ-157 מיליון ש"ח, מקוזז על ידי רכישת המיעוט בקניון רמת אביב בדצמבר 2019.

(\*\*) עיקר הקיטון נובע מהקלות שניתנו עקב משבר הקורונה בסך של כ-30 מיליון ש"ח.

(\*\*\*) עיקר הקיטון נובע מהקלות שניתנו עקב משבר הקורונה בסך של כ-7 מיליון ש"ח לשוכרים ספציפיים בסקטורים שנפגעו ויושבים בבנייני המשרדים הצמודים לקניונים (בתי מלון וחדרי כושר).

שיוך קטגורי

משרדים	קניונים מקומיים	מתחמים אזוריים
נכסים בעלי שוכר יחיד	קניונים עירוניים	קניונים אזוריים
קמפוסים הייטק ומשרדים	קניונים שכונתיים	מתחמי עודפים ופאזר סנטר
איקאה ראשל"צ	עופר הגבעה	עופר רמת אביב
המשביר לצרכן כיכר ציון	עופר מרום סנטר	עופר הקריון
מקבצי דיור באשדוד	עופר קניותר	עופר גרנד חיפה
קאנטרי מועדון ספורט בחיפה	עופר אדומים	עופר הקניון הגדול פ"ת
חנות BE טיילת אילת*	עופר סירקין	עופר רחובות
		עופר גרנד ב"ש

תמהיל שימושים בנכסים לפי NOI



(\*) במהלך הרבעון השלימה החברה את עסקת מכירת קניון עופר מלכת שבא אילת (למעט חנות אחת הפונה לטיילת והמופרדת מהקניון) (ראה פרטים נוספים בביאור 5.5 בדוחות הכספיים).

(\*\*) החברה חתמה על הסכם למכירת קניון עופר לב אשדוד (למעט זכויותיה במקבצי הדיור במקרקעין), תמורת 231 מיליון ש"ח. הסכם המכירה מותנה בקבלת תב"ע למגורים (ראה פרטים נוספים בביאור 5.5 בדוחות הכספיים).



סיכום נתונים עיקריים על נכסי החברה המהותיים ליום 30 בספטמבר, 2020

שם הנכס, מיקום	אחוז בעלות אפקטיבי בנכס	סך שטחי השכרה (GLA) במ"ר	NOI לתקופה המדווחת מיליוני ש"ח	שיעור תפוסה %	עומס פדיון (מצטבר ** מותאם ***) %	NOI שנתי (מותאם ***)	שווי נדל"ן מיליוני ש"ח	שווי נדל"ן בהקמה וזכויות
קניון עופר, רמת אביב	100%	32,386	84	100%	9.7%	155	2,315	139
עופר קריון, קרית ביאליק	100%	89,138	81	98.7%	7.9%	158	2,261	89
עופר גרנד, חיפה	100%	57,808	61	98.7%	9.2%	117	1,653	5
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	52,190	51	93.2%*	9.7%	108	1,623	-
קניון עופר, רחובות	100%	42,718	47	100%	8.5%	92	1,303	53
עופר גרנד, באר שבע	100%	51,283	38	97.2%	6.8%	71	979	11
עופר בילו סנטר אאוטלט, צומת בילו	72%	43,795	37	99.3%	7.1%	63	924	-
פארק עופר פתח תקווה	74%	115,120	65	92.6%	-	102	1,723	191
סך נכסים מהותיים		484,438	464	96.9%		866	12,781	488
שאר הנכסים המניבים (****)		345,150	218	96.3%		375	5,185	838
בנטרול חלק המיעוט		(43,118)	(28)	-		(48)	(731)	(50)
סה"כ נכסים מניבים (נטו)		786,470	654	96.7%		1,193	17,235	1,276

18,511

סך שווי נדל"ן להשקעה חלק הקבוצה האפקטיבי (מאוחד מורחב)

(\*) שיעור התפוסה משקלל תפוסה של 94% בשטחי המסחר בקניון ו-92% בשטחי המשרדים.

(\*\*) עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות בניכוי הקלות בגין משבר הקורונה לבין הפדיון בתקופה הדוח, למעט חודש ספטמבר, 2020.

(\*\*\*) ה-NOI המותאם כולל הכנסות מחוזים שנחתמו וטרם הניבו באופן שנתי מלא.

(\*\*\*\*) כולל נכס באשדוד המוצג בדוחות בסעיף "נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה", אשר החברה חתמה על הסכם למכירתו. לפרטים נוספים ראו ביאור 5.5 בדוחות הכספיים.

## החוב הפיננסי

### דגשים עיקריים

#### ניהול פיננסי

מתחילת שנת 2019 ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה כ-2.3 מיליארד ש"ח. להערכת החברה קיימת לה גמישות פיננסית בגיוס חוב בתנאים טובים ובמח"מ ארוך המסייעת לחברה להמשיך ייזום, השבחה ופיתוח פרויקטים נוספים וניצול הזדמנויות עסקיות.

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

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

#### אתגרים פיננסיים

הקטנת המינוף בשנים האחרונות תרמה להקטנת הסיכונים של החברה לצד שמירה על רמת מינוף שמאפשרת פיתוח עסקי ושיפור התשואה על ההון וגם סייעה לחברה להגיע למשבר הקורונה בצורה טובה יותר.

כאמור בפרק השפעות התפרצות נגיף קורונה, נקטה החברה במספר צעדים להגדלת היקף הנזילות במטרה לאפשר גמישות רבה יותר בהתמודדות עם המשבר.

החברה ממשיכה לבחון את צעדיה, בין היתר, נוכח התמשכות המשבר וממשיכה לבחון אפשרויות לגיוס חוב בשוק ההון, כדי להוזיל עלויות מימון תוך הארכת מח"מ החוב כפי שעשתה במהלך תשעת החודשים הראשונים של השנה בגיוס החוב של אגרות חוב סדרות י"ח, י' ו-י"ד ו-י"ט.

כפי שצויין בפרק השפעות התפרצות נגיף קורונה, למועד דוח זה החברה נערכה עם מזומנים ושווי מזומנים ועם מסגרות אשראי מאושרות בסכום של כ-1.9 מיליארד ש"ח אל מול שרות חוב של 1.3 מיליארד ש"ח בשנה הקרובה.

**יכולות המימון הן אחד הפרמטרים החשובים להצלחת החברה. באמצעות גיוון מקורות המימון ושמירה על נזילות גבוהה החברה יכולה להמשיך בתנופת הפיתוח שלה ולצלוח תקופות משבר כגון זו שהעולם חווה בימים אלו.**

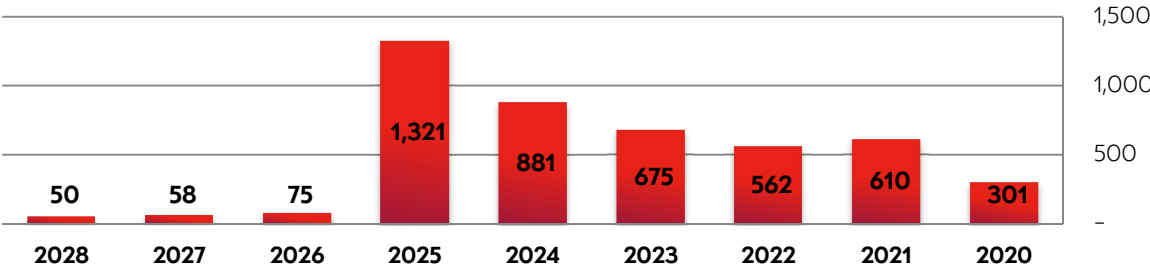
פריסת פירעונות החוב על פני השנים

מקור המימון	מהות	מח"מ	ריבית אפקטיבית משוקללת	10-12.20	יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (מיליוני ש"ח)						סך יתרת ע.ג צמודה 30.9.2020		
					2021	2022	2023	2024	2025	2026		2027	2028 ואילך
בנקאי	בנק לאומי	1.09	4.20%**	-	636	-	-	-	-	-	-	-	636
	בנק דיסקונט	0.97	1.6%	-	300	-	-	-	-	-	-	-	300
	אחר	1.94	6.29%	1	5	6	6	6	-	-	-	-	25
מוסדי	מקבץ הלוואות	1.55	3.93%	1	83	219	1	13	-	-	-	-	317
ציבורי	סדרה ו'	1.44	3.81%	137	137	137	-	-	-	-	-	-	548
	סדרה ח'	1.22	1.50%	-	26	1,076	-	-	-	-	-	-	1,102
	סדרה י'	4.35	1.91%	-	32	32	32	32	32	1,325	-	-	1,454
	סדרה י"א	4.29	2.51%	-	30	30	30	30	30	1,250	-	-	1,372
	סדרה י"ג	1.34	5.18%	127	255	255	129	-	-	-	-	-	766
	סדרה י"ד	4.92	1.49%	14	29	29	29	29	29	29	1,171	-	1,330
	סדרה ט"ו	3.59	3.50%	11	21	21	21	235	695	-	-	-	984
	סדרה ט"ז	5.57	2.00%	9	17	17	17	17	17	17	17	683	794
	סדרה י"ז	5.98	1.64%	-	17	17	17	42	42	42	8	42	394
	סדרה י"ח	6.97	0.79%	-	8	8	8	8	8	8	8	8	396
נע"מ	סדרה י"ט	7.58	1.57%	-	9	9	9	9	9	9	9	9	428
	סדרה 3	3.06	0.6%	-	-	-	-	99	-	-	-	-	99
סך פירעונות				301	1,605	1,857	774	881	2,646	1,246	741	896	10,947
מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד				-	2,995	3,129	-	-	-	1,171	683	700	
שווי הנכס המשועבד				-	3,378	2,582	-	-	-	2,350	990	2,851	
שיעור LTV הנכס המשועבד				-	29%	50%	-	-	-	56%	69%	25%	
קצב פירעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד וניירות ערך מסחריים				301	610	562	675	881	1,321	75	58	196	4,679

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

(\*\*) ריבית ההלוואה המקורית שנפרעה בנובמבר 2020 (החברה האריכה את ההלוואה בשנה נוספת בריבית של פריים+0.75%), (ראה בנוסף את פרק השפעות התפרצות נגיף קורונה).

קצב פרעונות קרן שוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד



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

3 רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו מתחם העודפים בילו סנטר ועופר גרנד חיפה.

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

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

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

7 רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד חלק החברה במתחם העודפים חוצות המפרץ ורכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד בשעבוד שני בדרגה עופר הקריון.

היציבות התזרימית שנכסי החברה מניבים יחד עם פריסת התשלומים ארוכת הטווח ויישום האסטרטגיה הפיננסית מאפשרים לחברה לממן את פעילותה בתנאי מימון תחרותיים ממגוון מקורות זמינים.

**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 ועל פני תקופת פירעון ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה.

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

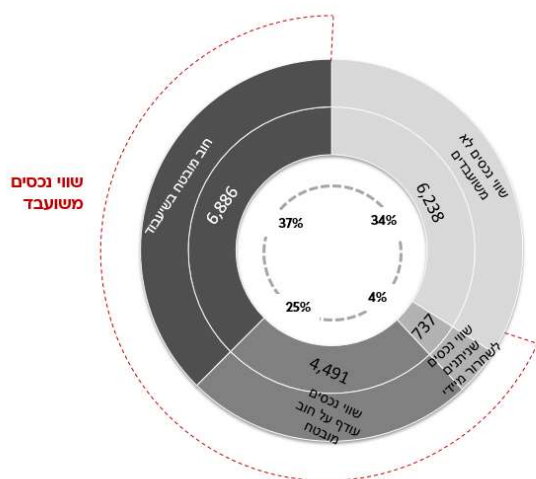
30.9.2020	2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	10-12.20	
*10,848	896	741	1,246	2,646	881	675	1,857	1,605	301	סך פירעונות חוב
2.61%	1.38%	1.96%	1.49%	2.19%	3.21%	3.49%	2.51%	3.57%	4.32%	ריבית אפקטיבית (ריאלית)
2.78%	1.47%	2.32%	2.14%	2.02%	3.25%	3.90%	3.30%	3.80%	5.13%	ריבית נקובה (תזרימית)

\*לא כולל ניירות ערך מסחריים

ניתן לראות כי הריבית האפקטיבית המשוקללת של פירעונות החוב של החברה בשנים 2020-2022 (המסתכמים בכ-3.8 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של כ-3.11%, לעומת יכולת גיוס חוב כיום בעלות של כ-1.2% (על פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה י"ט - מובטחת בשעבוד שני בדרגה), מח"מ כ-7.45 שנים, לפי מחיר שוק ליום 12 בנובמבר, 2020).

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

#### פילוח שווי הנכסים המשועבד (חלק הבעלים)



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

בנכסים המשועבדים קיים פוטנציאל הרחבת החוב שכן יחס שווי הבטוחה על החוב המובטח הינו כ-61%.

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

31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	30.9.2020	
מיליוני ש"ח					
10,082	10,618	10,282	10,746	11,048	<b>סך חוב פיננסי (מאוחד)</b>
112	108	105	96	-	בתוספת חלק החברה בחוב חברות אקזיטי
(302)	(289)	(279)	(91)	(84)	בנטרול חלק המיעוט בחוב המאוחד
(182)	(96)	(92)	(137)	(91)	בנטרול הפרשים חשבונאיים
<b>9,710</b>	<b>10,341</b>	<b>10,016</b>	<b>10,614</b>	<b>10,873</b>	<b>סך חוב פיננסי לפרעון (מאוחד מורחב)</b>
					<b>בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב):</b>
(132)	(210)	(247)	(994)	(1,423)	מזומנים
(236)	(555)	(279)	(315)	(309)	נכסים פיננסיים סחירים
(368)	(402)	(405)	(397)	(383)	נכסים פיננסיים מגובים שיעבוד
					<b>סך חלק התאגיד :</b>
<b>8,974</b>	<b>9,174</b>	<b>9,085</b>	<b>8,908</b>	<b>8,758</b>	<b>בחוב פיננסי נטו*)</b>
<b>16,018</b>	<b>16,783</b>	<b>17,127</b>	<b>19,017</b>	<b>18,551</b>	<b>נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח (מאוחד מורחב) **</b>
<b>56.0%</b>	<b>54.7%</b>	<b>53.0%</b>	<b>46.8%</b>	<b>47.2%</b>	<b>יחס LTV (Loan To Value)</b>

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

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

## השינויים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת

<b>46.8%</b>	<b>שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2019</b>
(1.7%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת
(0.2%)	קיסון בערך ההתחייבותי בגין שינוי בשיעור המדד
1.9%	ירידת שווי נדל"ן בתוספת השקעות
0.4%	דיבידנד ששולם במהלך התקופה
<b>47.2%</b>	<b>שיעור LTV מחושב ליום 30 בספטמבר, 2020</b>

## הסבר לשינוי ברמת ה-LTV במהלך התקופה:

ירידת השווי של הנדל"ן להשקעה בסך של כ-653 מיליון ש"ח, מכירת נכס תמורת 67 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח, אשר קוזזו על ידי תזרים מזומנים שוטף שייצרה החברה במהלך תקופת הדיווח בסך של כ-366 מיליון ש"ח. ירידת המדד מתחילת השנה בשיעור של 0.6% הביאה לקיסון של כ-53 מיליון ש"ח ביתרת החוב הפיננסי.

## דירוג אשראי

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

בחודש אפריל, 2020, בעקבות התפרצות משבר הקורונה עודכנה תחזית הדירוג של החברה מיציבה לשלילית. לא חל שינוי בדירוג סדרות האג"ח כאמור.

## תיק הנכסים בתהליך ייזום ופיתוח

החברה רואה בגידול דרך רכישה, ייזום ופיתוח של נכסים את הפוטנציאל הטוב ביותר לצמיחה ולהשאת רווחים ובוחנת באופן תדיר הזדמנויות לפיתוח פעילויות הליבה שלה.

במסגרת זו, מפתחת החברה את פרויקט הדגל שלה במתחם שרונה בתל אביב. בשנת 2019 החלה החברה בבניית הפרויקט ונכון למועד הדוח מצוי הפרויקט בשלב בניית השלד. כמו כן, תכנית להגדלת זכויות בנייה בכ-50 אלפי מ"ר נוספים לשימושי משרדים, מסחר ומגורים אושרה להפקדה בוועדה המחוזית (התוכנית תגדיל את השטחים מכ-111 אלפי מ"ר כיום לכ-161 אלפי מ"ר).

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 המשיכה החברה בבניית הבניין הנוסף בפארק עופר שער הכרמל ובמקביל מקדמת את בנייתם של בניינים D ו-C בפארק עופר פתח תקווה שלב ב'.

להלן פירוט פרויקטים בשלבי בנייה שונים אשר צפויים להגדיל את היקף נכסי החברה בכ-2 מיליארד ש"ח:

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה (טופס 4 בפועל/צפוי)	אחוז שטחים שנחתמו לנביהם חוזים לדוח	אומדן עלות לפרויקט	שווי נטו הפרויקט בספרי החברה ליום 30.9.20 (מיליוני ש"ח)	עלות השלמת הבנייה משוערת (מיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה	NOI בשנת 2020 (בגילום לשנה) (מיליוני ש"ח)
פרויקטים שהסתיימו וטרם הניבו באופן מלא ברבעון הנוכחי											
פארק עופר 2 פתח תקווה – בניין B	74%	משרדים	12,930	מאוכלס	Q3/2018	97%	169	194	-	13	12
חוצות המפרץ א'	50%	מסחר	5,046	מאוכלס	Q4/2018	89%	66	72	-	5	4
חוצות המפרץ ב'	50%	מסחר	4,650	מאוכלס	Q2/2019	89%	54	61	-	6	3
פארק עופר יקנעם – בניין נוסף למלונקס	100%	משרדים	15,301	מאוכלס	Q4/2018	100%	128	159	-	11	9
חלק הבעלים			29,717				313	369	-	26	21

## פרויקטים בתהליך ביצוע

עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	התארגנות לביצוע	2022	-	22	96	22	10	-
עופר הקריון – תוספת שדרת מסחר	100%	מסחר	3,000	התארגנות לביצוע	2021	-	50	-	50	8	-
פארק עופר 2 פתח תקווה – בניין C+D	74%	משרדים	30,000	בבנייה	2021	-	231	188	94	24	-
שער הכרמל	100%	משרדים	23,000	בבנייה	2022	-	154	62	103	14	-
מגדל שרונה – תל אביב *	50%	משרדים	144,000	בבנייה	2023-2025	-	2,073	920	1,166	190	-
חלק הבעלים			123,200				1,434	757	828	145	-

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

\*\* כולל שינויים משמעותיים בתוך הקניון הקיים.

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

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

## סקירת מדדי הביצוע שלנו

## NOI (Net Operating Income)

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

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

## להלן התפתחות ה-NOI לתקופות הדיווח (מיליוני ש"ח):

שינוי	1-9 2019	1-9 2020	
-22.8%	879	679	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
	6	3	NOI נכסים שנמכרו ו/או בתהליך לשינוי ייעוד
	(62)	(28)	חלק המיעוט ב-NOI
-20.5%	823	654	סך NOI חלק הבעלים

חלק הבעלים ב-NOI לתקופת הדוח הסתכם ב-654 מיליון ש"ח, קיטון של כ-20.5% ביחס לתקופה מקבילה, אשר נובע מהקלות קורונה בסך של כ-194 מיליון ש"ח שנתנה החברה מקוזז על ידי רכישת המיעוט בקניון רמת אביב בחודש דצמבר 2019.

(\* לפרטים נוספים בדבר רכישת המיעוט בקניון רמת אביב ראו ביאור 10.ד. לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2019.

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

רבעון 3 2019	רבעון 4 2019	רבעון 1 2020	רבעון 2 2020	רבעון 3 2020	
294	292	294	147	238	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
1	2	2	-	1	NOI נכסים שנמכרו ו/או בתהליך לשינוי ייעוד
(21)	(21)	(10)	(9)	(9)	חלק המיעוט ב-NOI
274	273	286	138	230	סך NOI חלק הבעלים

חלק הבעלים ב-NOI לרבעון השלישי הסתכם ב-230 מיליון ש"ח, קיטון של כ-16% ביחס לרבעון המקביל אשתקד, אשר נובע בעיקר מהקלות שניתנו עקב משבר הקורונה בסך של כ-48 מיליון ש"ח שנתנה החברה מקוזז על ידי רכישת המיעוט בקניון רמת אביב בחודש דצמבר 2019.

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

1-9 2019	1-9 2020	
823	654	סך NOI חלק הבעלים
62	28	חלק המיעוט ב-NOI
(19)	(18)	חלק חברות בשיטת השווי המאזני ב-NOI
866	664	רווח גולמי המוצג בדוחות

**(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. הנהלת החברה סבורה, כי בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה-FFO, גם את הוצאות המיסים הנדחים והמיסים בגין שנים קודמות ואת הוצאות/הכנסות המימון בגין עליית/ירידת הערך של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

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

הנהלת החברה מוצאת לנכון לנתח את המרכיבים הבונים את רווחי ה-FFO (Top-down) לצורך הגברת השקיפות והעמקת ההבנה ממה מושפע מדד ה-FFO. לפרטים אודות תחשיב נאיבי למדד ה-FFO ראה סעיף 3 לנספח א' בדוח זה.

**ה-FFO לתקופת הדוח הסתכם ב-397 מיליון ש"ח לעומת 536 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-26% שנובע בעיקר מ:**

קיטון ב-NOI חלק הבעלים בסך של כ-169 מיליון ש"ח מקוזז מקיטון בהוצאות מיסים שוטפים (בנטרול השפעת המדד) של כ-14 מיליון ש"ח, מקיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך של כ-10 מיליון ש"ח וקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

מיליוני ש"ח	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019
סך NOI חלק הבעלים	230	138	286	273	274
בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:					
הנהלה וכלליות (מנטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)	(13)	(13)	(12)	(14)	(14)
הוצאות שיווק ומיתוג	(2)	(2)	(2)	(1)	(2)
הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי	(59)	(62)	(61)	(59)	(63)
בנטרול הכנסות (הוצאות) מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות	(2)	(2)	(1)	(1)	(3)
הוצאות מיסים שוטפים	(10)	1	(26)	(20)	(20)
בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים *	(3)	1	11	3	8
<b>סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה</b>	<b>141</b>	<b>61</b>	<b>195</b>	<b>181</b>	<b>180</b>
שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה	+0.1%	-0.2%	-0.5%	-0.22%	-0.69%

(\*) בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון מירידת המדד (כ-91% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול/קיטון בהפרשות למיסים שוטפים. השפעת המדד על המיסים השוטפים הינה אירוע עיתי אשר צפוי להתהפך ולכן החברה נוהגת להציג את מדד ה-FFO בנטרול השפעה זו.



## שיעור הון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב של שיעור ההון המשוקלל (Cap Rate) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של החברה

ליום 30 בספטמבר, 2020:

חלק הבעלים (מאוחד מורחב)	(מיליוני ש"ח)
שווי נדל"ן להשקעה במאזן *	18,311
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים	(431)
בניכוי שווי המיוחס לפרויקטים בהקמה וזכויות	(1,276)
<b>שווי נטו המיוחס לנדל"ן מניב</b>	<b>16,604</b>
תזרים NOI בפועל ב-Q3/2020	230
התאמות ל-NOI**	(1)
התאמות בגין הנחות קורונה***	49
<b>תזרים NOI בפועל ב-Q3/2020 כולל התאמות</b>	<b>278</b>
גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב-Q3/2020	1,112
תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב****	47
<b>תזרים NOI צפוי מתוקנן*****</b>	<b>1,159</b>
<b>שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המיוחס לנדל"ן להשקעה</b>	<b>6.98%</b>

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

\*\* בנטרול NOI של נכס באילת שנמכר ונכס באשדוד שמוצג כנס המוחזק למכירה.

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

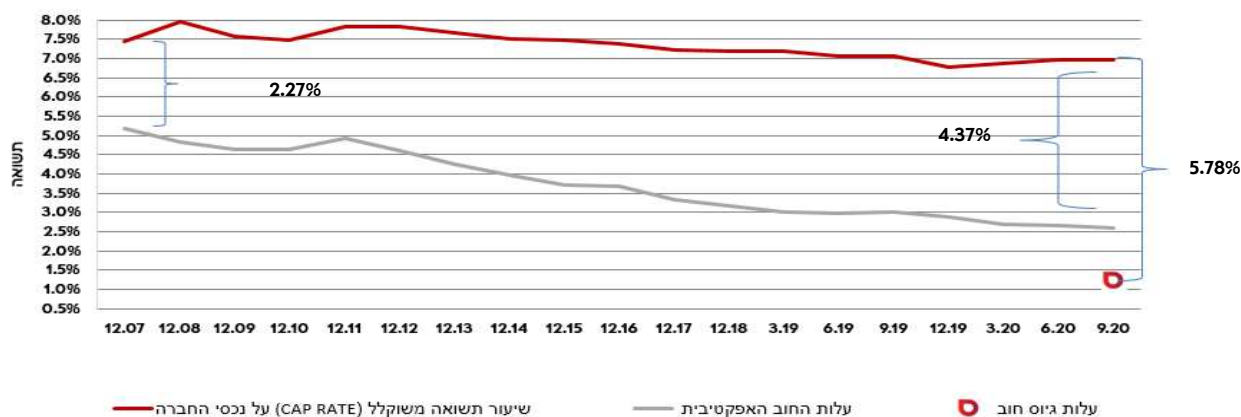
\*\*\*\* תוספת NOI מתייחסת לתוספות שכ"ד עפ"י חוזי שכירות חתומים ותרומה מלאה בגין הרחבות ו/או פרויקטים בייזום שהושלמו בתקופה. תוספת NOI צפויה לא כוללת את ה-NOI הצפוי משטחים פנויים שטרם שוקו וה-NOI הצפוי מהשלמת פרויקטים בהקמה.

\*\*\*\*\* NOI צפוי מתוקנן אינו מהווה תחזית של החברה לשנת 2020.

## המרווח בין שיעור התשואה המשוקלל לעלות החוב המשוקללת של החברה על פני שנים

ניתן לראות מהגרף לעיל כי המרווח בין שיעור התשואה המשוקלל על הנכסים המניבים לבין עלות החוב המשוקללת של החברה, גדל על פני השנים.

בעוד שעלויות המימון המשוקללות של החברה על פני השנים ירדו באופן דרמטי, שיעור התשואה המשוקלל מהנכסים לא השתנה באופן מהותי.



עלות גיוס החוב מבוססת על אג"ח מליסרון (סדרה י"ט-מובטחת בשעבוד שני על הקריון), מח"מ כ-7.45 שנים, לפי מחיר שוק ליום 12 בנובמבר 2020.

## 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.

הנהלת החברה מנתחת את ביצועיה העסקיים לפי חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות המנוהלות על ידה דהיינו, בהתבסס על איחוד חלקה היחסי בחברות המוחזקות על ידה.

## רווח והפסד (מיליוני ש"ח)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.09.2019			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30.09.2020		
מאוחזד מורחב	מאוחזד (סקור)	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחזד מורחב	מאוחזד (סקור)	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט
823	866	(43)	654	664	(10)
353	395	(42)	(653)	(651)	(2)
(44)	(44)	-	(42)	(41)	(1)
(4)	(4)	-	(6)	(6)	-
-	7	(7)	-	-	-
(21)	(21)	-	(2)	(2)	-
(244)	(253)	9	(172)	(175)	3
<b>863</b>	<b>946</b>	<b>(83)</b>	<b>(221)</b>	<b>(211)</b>	<b>(10)</b>
(211)	(234)	23	26	23	3
<b>652</b>	<b>712</b>	<b>(60)</b>	<b>(195)</b>	<b>(188)</b>	<b>(7)</b>
-	(60)	60	-	(7)	7
<b>652</b>	<b>652</b>	-	<b>(195)</b>	<b>(195)</b>	-

## הסברים לשינויים מהותיים ברווח (הפסד) לבעלים (במאוחזד המורחב) בתשעת החודשים הראשונים של 2020:

**ירידת ערך שווי נדל"ן להשקעה** – בתשעת החודשים הראשונים של 2020 נרשמה ירידת ערך בסך של 653 מיליון ש"ח בעקבות השפעת משבר הקורונה, לעומת עליית ערך בסך של 353 מיליון ש"ח שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד, למידע נוסף ראו פרק השפעות התפרצות נגיף קורונה וכן ביאור 2.5 בדוחות הכספיים.

**הקיטון ברווח הגולמי מהשכרת נכסים** – בסך של 169 מיליון ש"ח נובע בעיקרו בגין הקלות שניתנו לשוכרים בגין משבר הקורונה וקוזז על ידי רכישת חלק המיעוט בקניון רמת אביב שביצעה החברה בחודש דצמבר 2019.

**הקיטון בהוצאות המימון** – בסך של 72 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל קיטון בהפרשי הצמדה על חוב של החברה בסך 97 מיליון ש"ח, מקיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך של 17 מיליון ש"ח מקוזז על ידי קיטון ברווח מניירות ערך של 27 מיליון ש"ח וקיטון בהוצאות החד פעמיות של 14 מיליון ש"ח.

מיליוני ש"ח	השינויים ברווח (הפסד) הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד
<b>652</b>	<b>מיוחס ל 1-9.2019</b>
(169)	קיטון ברווח גולמי מהשכרת נכסים
(1,006)	קיטון בשינוי שווי נדל"ן להשקעה
19	קיטון בהוצאות אחרות, נטו
72	קיטון בהוצאות מימון, נטו
<u>237</u>	קיטון בהוצאות מיסים על ההכנסה
<b>(195)</b>	<b>מיוחס ל 1-9.2020</b>

**הקיטון במיסים על ההכנסה** – בסך של 237 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מקיטון במיסים הנדחים בסך של 202 מיליון ש"ח בגין ירידת ערך שווי נכסי החברה, וכן קיטון נכסי מס נדחה שנוצרו על הפסדים וקיטון במיסים שנים קודמות של 34 מיליון ש"ח בגין סוגית מס במחלוקת.

ליום 31 בדצמבר, 2019			ליום 30 בספטמבר, 2020			המצב הכספי (מיליוני ש"ח)
מאוחד מורחב	מאוחד (מבוקר)	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד מורחב	מאוחד (סקור)	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	
994	997	(3)	1,423	1,425	(2)	מזומנים ושווי מזומנים
315	315	-	309	309	-	נכסים פיננסיים לזמן קצר
12	12	-	25	25	-	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
27	27	-	49	49	-	לקוחות
168	168	-	16	17	(1)	חייבים ויתרות חובה
37	37	-	40	40	-	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
167	167	-	200	200	-	קבוצת נכסים המסווגים כמחזקים למכירה
<b>1,720</b>	<b>1,723</b>	<b>(3)</b>	<b>2,062</b>	<b>2,065</b>	<b>(3)</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
395	194	201	381	157	224	הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
2	325	(323)	1	431	(430)	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
530	530	-	530	530	-	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
7	7	-	12	12	-	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
10	10	-	9	9	-	רכוש קבוע
18,818	19,070	(252)	18,310	18,591	(281)	נדל"ן להשקעה
<b>19,762</b>	<b>20,136</b>	<b>(374)</b>	<b>19,243</b>	<b>19,730</b>	<b>(487)</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>21,482</b>	<b>21,859</b>	<b>(377)</b>	<b>21,305</b>	<b>21,795</b>	<b>(490)</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
1,041	948	93	475	498	(23)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,066	1,066	-	587	587	-	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
149	148	1	93	100	(7)	ספקים ונותני שירותים
245	241	4	272	276	(4)	זכאים ויתרות זכות
148	148	-	116	116	-	הפרשות
<b>2,649</b>	<b>2,551</b>	<b>98</b>	<b>1,543</b>	<b>1,577</b>	<b>(34)</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
8,389	8,389	-	9,073	9,073	-	אגרות חוב
259	343	(84)	828	889	(61)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
2,638	2,659	(21)	2,580	2,604	(24)	מיסים נדחים
1	1	-	2	2	-	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
52	55	(3)	38	39	(1)	התחייבויות לאחרים
<b>11,339</b>	<b>11,447</b>	<b>(108)</b>	<b>12,521</b>	<b>12,607</b>	<b>(86)</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
7,494	7,494	-	7,241	7,241	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	367	(367)	-	370	(370)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>7,494</b>	<b>7,861</b>	<b>(367)</b>	<b>7,241</b>	<b>7,611</b>	<b>(370)</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>21,482</b>	<b>21,859</b>	<b>(377)</b>	<b>21,305</b>	<b>21,795</b>	<b>(490)</b>	<b>סה"כ הון והתחייבויות</b>

## מדד EPRA NAV

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

מיליוני ש"ח	ליום 30 בספטמבר, 2020	ליום 31 בדצמבר, 2019
סה"כ הון	7,241	7,494
מיסים נדחים	2,580	2,638
<b>EPRA NAV</b>	<b>9,821</b>	<b>10,132</b>
<b>EPRA NAV למניה (ש"ח)</b>	<b>207</b>	<b>213.6</b>

**הסברים לשינויים מהותיים (במאוזד המורחב) במהלך תקופת הדוח:**

**נדל"ן להשקעה -** שווי הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר, 2020 הסתכם בכ-18.3 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של החברה) קיטון של כ-508 מיליון ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2019. הקיטון נובע מירידת השווי ההוגן של נכסי החברה כתוצאה מהשפעת משבר הקורונה, וכן מיון קניין עופר לב אשדוד לקבוצת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה מקוזז על ידי התקדמות בקצב ההשקעות בפרויקטים שנמצאים בשלבי הקמה.

**חוב פיננסי, נטו (חוב בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים) -** החוב הפיננסי נטו, הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2020 בכ-8.85 מיליארד ש"ח לעומת כ-8.94 מיליארד ש"ח בשנת 2019, קיטון של כ-90 מיליון ש"ח. הקיטון נובע בעיקר מירידת מדד בתקופה ומתזרים חיובי מפעילות שוטפת.

**עתודה למיסים נדחים -** יתרת העתודה למיסים נדחים ליום 30 בספטמבר, 2020 הסתכמה בכ-2.6 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של החברה) קיטון של 58 מיליון ש"ח מיום 31 בדצמבר, 2019. הקיטון נובע בעיקר מירידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שנרשמה בתקופת הדוח.

**לקוחות -** יתרת הלקוחות הסתכמה ליום 30 בספטמבר, 2020 ב-49 מיליון ש"ח לעומת כ-27 מיליון ש"ח בשנת 2019, גידול של כ-22 מיליון ש"ח. הגידול נובע בעיקר מפריסת תשלומים שאפשרה החברה לשוברים ומחובות של שוברים שעדיין לא גובש איתם מתווה (לדוגמא: בתי קולנוע, בתי מלון וחדרי כושר), למידע נוסף ראו פרק השפעת התפרצות נגיף קורונה.

**נזילות ומקורות מימון****תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת**

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופה המדווחת הסתכם ב-367 מיליון ש"ח לעומת 554 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של 187 מיליון ש"ח. הקיטון נובע מירידה ברווח הגולמי של 202 מיליון ש"ח כתוצאה מהקלות קורונה שנתנה החברה מקוזז על ידי תשלומי מס הכנסה, נטו בתקופת הדוח של 15 מיליון ש"ח לעומת תשלומים למס הכנסה, נטו של 49 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה**

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת הסתכם ב-220 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 373 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר מתן הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של 98 מיליון ש"ח, השקעות בנכסי נדל"ן בסך של 250 מיליון ש"ח מקוזז על ידי קבלת תמורה נדחית ושוטפת ממכירת נדל"ן להשקעה בסך של 139 מיליון ש"ח.

**תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון**

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופה המדווחת, הסתכם ב-281 מיליון ש"ח, לעומת תזרים ששימש לפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד בסך של 200 מיליון ש"ח. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבעו מפעילות המימון בתקופה המדווחת כוללים בעיקר תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב בסך של 1,046 מיליון ש"ח ולקוחות אשראי לזמן קצר, נטו בסך 149 מיליון ש"ח בקיזוז פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 809 מיליון ש"ח, תשלום דיבידנדים בסך של 64 מיליון ש"ח ותשלום מס רכישה בגין רכישת מניות נוספות בחברה בת בסך של 40 מיליון ש"ח.

**סיכון נזילות**

לחברה הון חוזר חיובי ליום 30.09.2020 בסך של 488 מיליון ש"ח בהשוואה לגרעון בהון החוזר בסך של 828 מיליון ש"ח ליום 31.12.2019. הקיטון בגרעון והמעבר להון חוזר חיובי נובע בעיקר מגיוס אגרות חוב בתקופת הדוח בסך של 1,046 מיליון ש"ח וקבלת מסגרת אשראי מבנק לאומי בעקבותיה נדחה מועד פרעונה מחודש נובמבר 2020 לחודש נובמבר 2021. (ראו פרטים בפרק התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה).  
להלן פירוט לגבי היקף הנדל"ן אשר אינו משועבד למועד הדוח:

היקף נדל"ן להשקעה לא משועבד	6.2 מיליארד ש"ח
שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה	34%
שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה	37%
שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)*	61%

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

ליום 30 בספטמבר 2020, לא מתקיימים סימני אזהרה לפי תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, המחייבים פרסום דוח תזרים חזוי על ידי החברה.

## התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

### א. הנפקה לראשונה:

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

### ב. הרחבת אגרות חוב:

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

### ג. דיבידנד ששולם

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

### ד. עדכון פנימי של הערכות שווי ליום 30 בספטמבר 2020

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

לאור האמור, שווי הנכסים ליום 30 בספטמבר 2020, התבסס על המרכיבים הבאים:

1. תזרים ההכנסות המייצג פעילות רגילה, המגלם את עדכון הפעילות הכלכלית כתוצאה מההתפתחויות שחלו עד יום 30 בספטמבר, 2020, המבוסס בעיקרו על חוזי השכירות הקיימים, והשינויים שחלו בהם בעקבות תחלופת שוכרים, ככל שהיתה.
2. הפחתה זמנית של ההכנסות לטווח השנים הקרוב, כנובע מצפי החברה בדבר השפעת הקורונה. יצוין, כי הפחתת צפי ההכנסות נובעת בעיקרה מהירידה הצפויה בהיקף הפעילות המסחרית במרכזי המסחר לתקופה קרובה. קביעת גובה ההפחתה הצפוי ניתנה תוך התייחסות לקטגוריות שוכרים שונות כשלכל אחת מהן יוחס היקף פגיעה שונה: משרדים, שטחי מזון והסעדה, שטחי בילוי ופנאי, עסקים הפונים לאוכלוסייה מבוגרת ואחרים.

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

- ביום 14 באפריל, 2020, נחתם הסכם מימון במסגרתו התקבלה מסגרת אשראי חדשה מבנק לאומי לישראל בע"מ, שניתנה לקניין רמת אביב בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה המחזיקה בזכויות בקניין רמת אביב, בהיקף של עד 850 מיליון ש"ח (בכפוף לעמידה בתנאי ההסכם) שתוקפה עד חודש נובמבר 2021. לפרטים נוספים ראו פרק השפעות התפרצות נגיף קורונה, צעדים פיננסיים, ס"ק 1.

**א. נכסים המוחזקים למכירה**

1. ביום 26 במאי, 2020, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיה בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט זכויותיה במקבצי הדיור במקרקעין). הסכם המכר מותנה בתנאי מתלה, שהוא אישור תוכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה ביחס למקרקעין, כפי שהוגדרה בהסכם, בתוך שנתיים ממועד חתימת ההסכם, עם אפשרות להארכת התקופה בשנה נוספת. התמורה הועמדה על סך של 231 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בניכוי היטל ההשבחה בו תישא החברה (מוערך בכ-30 מיליון ש"ח), כאשר יתכן כי תבוצענה התאמות בסכום זה לפי כמות וסוג הדירות שיאושרו בתב"ע שתאושר כאמור במנגנון המצוין בהסכם. מועד המסירה יחול סמוך לאחר התקיימות התנאי המתלה. להערכת הנהלת החברה סיכויי השלמת העסקה גבוהים. כפועל יוצא סווגו המקרקעין לקבוצת הנכסים המוחזקים למכירה בדוחותיה של החברה.

2. ביום 24 ביוני, 2020, התקשרו חברות בנות בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיהן בקניון "עופר מלכת שבא אילת" (למעט חנות אחת הפונה לטיילת והמופרדת מהקניון) בתמורה לסכום של 67 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. העסקה הושלמה ב-9 בספטמבר, 2020. במסגרת העסקה קיים מנגנון הבטחת הכנסה בגין התקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2020, במסגרתו התחייבו המוכרות כי במקרה בו תפחתנה הכנסות הקניון מסך מסוים לחודש, הן תשלמנה את ההפרש.

**ז. הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה - "קניון הצפון" בנהריה**

ביום 28 במאי, 2013 נחתם הסכם מכר בין חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה (להלן-המוכרות) ובין כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן-כלל), במסגרתו רכשה כלל את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן בקניון הידוע כ- "קניון הצפון" בנהריה ובמגרש סמוך המיועד למגורים. בהתאם להוראות הסכם המכר ובכפוף לתנאים הנקובים בו, נקבעו מנגנוני הבטחת תשואה והתאמת תמורה בין הצדדים לתקופה של 10 שנים וזאת החל ממועד מסירת החזקה במקרקעין לידי כלל בהתאם להסכם המכר.

בין הצדדים נתגלעו חילוקי דעות בנוגע ליישומו של הסכם המכר ובמסגרת הליכים משפטיים כפרו זה בטענותיו של זה. על מנת ליישב ולסיים באופן מלא וסופי את ההליכים המשפטיים ולסלק את כל הטענות והמחלוקות ביניהם, ביום 2 ביוני, 2020, חתמו הצדדים על הסכם פשרה במסגרתו יבוטל הסכם המכר באופן חלקי וזאת בהתייחס למחצית (50%) מכלל הזכויות וההתחייבויות בקניון ובמקרקעין, כנגד השבה לכלל על ידי המוכרות של סך של 67 מיליון ש"ח.

בנוסף, וביחס למחצית הזכויות אשר יוותרו בידי כלל, ישולם לכלל פיצוי סופי בסך 53 מיליון ש"ח. ההסדר דלעיל כולל וויתור הדדי של הצדדים על כל הטענות, הדרישות והתביעות בקשר להסכם המכר ו/או להליכים המשפטיים ו/או למחלוקות שנתגלעו בין הצדדים, ובכלל זה טענות, דרישות ותביעות בגין סכומים המגיעים למי מהצדדים (לטענתם) בהתאם להסכם המכר, ובכלל כך ביטול סופי ומוחלט של מנגנוני הבטחת התשואה והתאמת התמורה שנקבעו בהסכם המקורי. תוקף ההסכם הותנה באישור הממונה על התחרות, אשר ניתן ביום 21 באוקטובר, 2020. לאחר קבלת האישור וביצוע פעולות נוספות בהתאם להסכם הנדרשות לצורך השלמתו (לרבות קבלת אישור ביהמ"ש), הצפוייה להיות מושלמת במהלך המחצית הראשונה של שנת 2021, יחזיקו הצדדים בחלקים שווים בנכס והחברה תהיה אחראית לניהול השוטף של הקניון.

**ח. הסכם שומות**

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

**ט. פסק דין בעניין סוגיות מס במחלוקת**

לאחר תאריך המאזן התקבל פסק דין של בית המשפט המחוזי בירושלים בעניין חברה בת בבעלות מלאה של החברה וחברה שנמכרה על ידי החברה וכן חברה נוספת שאינה קשורה לחברה. בעקבות פסק הדין חלה על החברה הבת והחברה שנמכרה חבות מס לתשלום בסך כ-32 מיליון ש"ח בגין מספר סוגיות מיסוי, שהעיקריות שבהן הינן חלוקת דיבידנדים שלטענת רשויות המס מקורם ברווחי שערך ואי התרת הוצאות מימון. חלק החברה בחבות המס הינו 25 מיליון ש"ח. החברה ביחד עם יועציה המשפטיים בוחנת את פסק הדין ובכוונתה לערער עליו. למרות האמור לעיל, בגין החלק של החברה הבת שולם לרשויות המס לאחר תאריך המאזן סך של כ-20 מ' ש"ח. נכון לתאריך המאזן לחברה הפרשה מלאה בדוחותיה הכספיים.

**י. אישור הארכת תנאי כהונתה של יו"ר החברה, גב' ליאורה עופר**

בימים 12.11.2020 ו-16.11.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הארכת תנאי כהונתה של יו"ר הדירקטוריון ובעלת השליטה (בעקיפין) בחברה, הגב' ליאורה עופר, ללא שינוי בתנאים, לתקופה בת שלוש שנים אשר תסתיים ביום 31.12.2023. ביום 16.11.2020 זימנה החברה אסיפה שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר צפויה להתכנס ביום 23.12.2020 לאישור הארכת תנאי כהונתה של יו"ר דירקטוריון החברה, הגב' ליאורה עופר (זימון האסיפה כאמור מפורסם במקביל לדוח זה).

**יא. אישור תנאי כהונתה של גב' רונה אנג'ל כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה**

בימים 12.11.2020 ו-16.11.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את תנאי הכהונה של הגב' רונה אנג'ל (שהינה ביתה של הגב' ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון ובעלת השליטה (בעקיפין) בחברה), כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה, ובכלל כך את התקשרות החברה בהסכם השירותים עם חברה בבעלותה המלאה של הגב' רונה אנג'ל. ביום 16.11.2020 זימנה החברה אסיפה שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר צפויה להתכנס ביום 23.12.2020 לאישור תנאי כהונתה של רונה אנג'ל (זימון האסיפה כאמור מפורסם במקביל לדוח זה).

## ממשל תאגידי

## 1. ממשל תאגידי

## 1.1. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה החליט בהתאם לסעיף 92 (א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות"), כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, הוא שני דירקטורים, זאת בהתחשב בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. למועד הדוח מכהנים בחברה שישה דירקטורים המסווגים כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה עודד שמיר, שוקי אורן, שלמה שרף, רינת גזית, שלמה זהר ויצחק נודרי זיזוב). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים האמורים לעיל, ראו סעיף 15 לפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019 כפי שפורסם ביום 26.2.2020 (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2019").

תפקידיהם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון המנויים לעיל מקנים להם את המיומנות וההבנה המאפשרים להם להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולהעלות לסדר היום של הדירקטוריון סוגיות ושאלות בקשר לדיווח הכספי של החברה.

## 1.2. דירקטורים בלתי תלויים

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

## 1.3. אישור מדיניות החברה להרכב, תמהיל ותהליך מינוי דירקטורים חיצוניים והקמת ועדת איתור

בהמשך לסקר ממשל תאגידי שבוצע בחברה על ידי חברת אנטרופי ייעוץ ממשל תאגידי בע"מ (להלן: "אנטרופי"), כפי שפורט בסעיף 2.4 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018, המצורף לדוח השנתי של החברה לשנת 2018, להמלצות שניתנו לחברה במסגרתו ולרצונה של החברה להבטיח סטנדרט ממשל תאגידי גבוה, בין היתר, בכל הקשור לפעילות דירקטוריון החברה; אישר דירקטוריון החברה בחודש מאי 2018 אימוץ מדיניות ייעודית ביחס לתמהיל הדירקטוריון ולאופן בחירת הדירקטורים החיצוניים בחברה (להלן: "המדיניות").

כחלק מיישום מדיניות זו, הוקמה על ידי דירקטוריון החברה, ועדת משנה של הדירקטוריון – "ועדת איתור", המורכבת מארבעה חברי דירקטוריון והינה בעלת רוב בלתי תלוי (שני דירקטורים חיצוניים ודירקטור נוסף בלתי תלוי). תפקידה של ועדת האיתור, לבחון את התאמתם של מועמדים פוטנציאליים לכהונה כדירקטורים חיצוניים חדשים בחברה והתאמתם להרכב ולתמהיל הרצוי בהתאם למדיניות.

## 1.4. עסקאות זניחות

לעניין כללים בקשר עם סיווג של עסקה של החברה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בה ענין אישי, כעסקה זניחה, ראה סעיף 2.6 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, המצורף לדוח התקופתי לשנת 2019.

## 1.5. עניינים הנוגעים לתיחום פעילות

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

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, התחייבה החברה כי ככל שיובא לידיעתה כי עופר השקעות התקשרה בעסקאות הנוגעות למכירה ו/או לרכישה של מרכזים מסחריים חדשים בעלי מאפיינים דומים לאלו המוחזקים בידי החברה אשר היו נחשבות לעסקאות מהותיות בחברה לו היו מבוצעות על ידה, יינתן על כך גילוי במסגרת הדוחות התקופתיים של החברה.



## 1.6. תרומות

מדיניות החברה קבעה כי היקף התרומות לא יעלה על 0.5% מהרווח הנקי<sup>8</sup>. בתקופת הדוח תרמה החברה סך של 167 אלפי ש"ח, לעומת סך של 882 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

## 2. דיווח פיננסי

## 2.1. פרטים בדבר הערכות שווי

לדוח רבעוני זה צורפו עדכונים פנימיים להערכות שווי של הנכסים כדלקמן: קניין עופר רמת אביב ועופר הקריון אשר סווגו כהערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי". לפרטים אודות נכסים אלו, המסווגים כנכסים מהותיים מאוד בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון" הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראו סעיפים 1.1 ו- 1.2 בהתאמה לעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. כמו כן ובהתאם, בין היתר, להתחייבויות החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג) שהונפקו על ידיה וכן בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", צורפו לדוח רבעוני זה עדכונים פנימיים להערכות שווי לעופר גרנד קניון חיפה, עופר הקניון הגדול פתח תקווה, קניון עופר רחובות, קניון עופר באר שבע וכן קניון חוצות המפרץ חיפה. לפרטים אודות נכסים אלו, בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, ראו סעיף 2 לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. לגילוי אודות הערכת שווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים) ראו נספח ג' לדוח דירקטוריון זה.

## 2.2. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2020.

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

אופיר שריד  
מנכ"ל

ליאורה עופר  
יו"ר הדירקטוריון

היום: 16 בנובמבר, 2020

## נספחים

נספח א' – טבלאות עזר ותחשיבים

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : מליסרון

נספח ג' – גילוי על הערכת שווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל – 1970.

<sup>8</sup> "רווח נקי" משמעו - FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה.

## נספח א – טבלאות עזר מפורטות

## 1.1. דוח על רווח או הפסד מאוחד מורחב (מיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2019	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2020	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2019	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2020	
1,490	387	330	1,122	907	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
394	113	100	299	253	עלויות אחזקה ותפעול
<b>1,096</b>	<b>274</b>	<b>230</b>	<b>823</b>	<b>654</b>	<b>רווח גולמי</b>
946	(68)	(32)	353	(653)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
5	2	2	4	6	הוצאות שיווק ופרסום
60	15	15	44	42	הוצאות הנהלה וכלליות
23	1	-	21	2	הוצאות אחרות, נטו
<b>1,954</b>	<b>188</b>	<b>181</b>	<b>1,107</b>	<b>(49)</b>	<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
326	6	73	274	187	הוצאות מימון
40	5	4	30	15	הכנסות מימון
<b>1,668</b>	<b>187</b>	<b>112</b>	<b>863</b>	<b>(221)</b>	<b>רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
(392)	(56)	(34)	(211)	26	מסים על ההכנסה
<b>1,276</b>	<b>131</b>	<b>78</b>	<b>652</b>	<b>(195)</b>	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>

## 2. לוח פרעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

להלן התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 בספטמבר, 2020 (מיליוני ש"ח):

אגרות חוב	הלוואות בנקאיות וממוסדות פיננסיים	בנטרול זכויות המיעוט בהלוואות מאוחדות	ניירות ערך מסחריים והלוואות ז"ק	הלוואות שניתנו כנגד בטוחות	סך הכל	
581	398	(22)	99	(9)	1,047	חלות שוטפת
1,632	861	(61)	-	(9)	2,423	שנה שנייה
582	7	-	-	(9)	580	שנה שלישית
539	19	-	-	(133)	425	שנה רביעית
6,235	2	-	-	(223)	6,014	שנה חמישית ואילך
<b>9,569</b>	<b>1,287</b>	<b>(83)</b>	<b>99</b>	<b>(383)</b>	<b>10,489</b>	<b>סך הכל פירעונות</b>
					79	יתרת פרמיה
					12	יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
					<b>10,580</b>	<b>סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב</b>

## 3. מדד ה-FFO (Funds From Operations) בהתאם להנחיית הרשות

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

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

מיליוני ש"ח	1-9 2020	1-9 2019	שנת 2019
<b>רווח (הפסד) נקי לתקופה</b>	<b>(188)</b>	<b>712</b>	<b>1,362</b>
<b>התאמות:</b>			
בנטרול התאמת שווי הוגן	651	(395)	(975)
בנטרול התאמת עלות חד פעמית בגין חילופי אגרות חוב	-	12	12
בנטרול פחת והפחתות	1	(2)	-
בנטרול הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות	-	(27)	(34)
בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים	3	2	3
בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי	35	20	16
בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת	-	(7)	(29)
בנטרול הוצאות אחרות	2	21	23
בנטרול מיסים נדחים, מיסים בגין שנים קודמות ומיסוי רווח הון	(57)	189	350
נוסף - FFO חברות בשליטה משותפת	10	13	18
בניכוי חלקו של המיעוט ב-FFO	(16)	(40)	(53)
<b>סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות</b>	<b>441</b>	<b>498</b>	<b>693</b>
הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים	(53)	44	27
<b>סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה</b>	<b>388</b>	<b>542</b>	<b>720</b>
בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים (*)	9	(6)	(3)
<b>סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת המדד על מיסים שוטפים)</b>	<b>397</b>	<b>536</b>	<b>717</b>
<b>שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה</b>	<b>-0.6%</b>	<b>0.5%</b>	<b>0.3%</b>

(\*) בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון מירידת המדד (כ-91% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול/קיטון בהפרשות למיסים שוטפים. השפעת המדד על המיסים השוטפים הינה אירוע עיתי אשר צפוי להתהפך ולכן החברה נוהגת להציג את מדד ה-FFO בנטרול השפעה זו.

## נספח ב' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב (ליום 30.09.2020):

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג בהנפקה	למועד הדוח	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	סוג ריבית	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	רישום למסחר בבורסה כן/לא	מועדי תשלום ריבית	ע.ג. נומינלי 30.09.2020 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 30.09.2020 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 30.09.2020 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.09.2020 מיליוני ש"ח	שווי שוק 30.09.2020 מיליוני ש"ח	מהותיות
<b>אנ"ח ו'</b> 9/10/2011 הרחבות: 10/01/2012 11/01/2012 02/05/2013 15/06/2014 31/03/2015	מעלות	AA	AA-	1,060,073	קבועה	4.9%	1.3%-5.1%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/10, 10/4 בשנים 2012-2023	532	548	557	13	437	מהותי
<b>אנ"ח ח'</b> 06/06/2013 הרחבות: 15/06/2014 31/03/2015 31/03/2019	מעלות	A+	AA	1,225,253	קבועה	2.55%	0%-2.68%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה ב- 1/1 בשנים 2014- וב- 1/7 בשנים 2014 עד 2021.	1,089	1,102	1,116	7	1,118	מהותי
<b>אנ"ח י'</b> 31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבות: 24/02/2019 16/04/2020	מעלות	A+	AA	1,528,817	קבועה	1.76%	1.33%-2.29%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/7, 10/1 בשנים 2016-2025	1,431	1,454	1,445	6	1,500	מהותי
<b>אנ"ח י"א</b> 31/03/2015 הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017	מעלות	A+	AA-	1,469,530	קבועה	2.3%	2.19%-2.82%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/7, 10/1 בשנים 2016-2025	1,350	1,372	1,361	7	1,424	מהותי
<b>אנ"ח י"ב</b> 05/05/2016	מעלות	AA-	AA-	1,765,784	קבועה	5.85%	5.18%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה - 30/11 ו- 30/5 בשנים 2016- 2023 (2023 תשלום אחד בלבד ב-30/5)	707	766	766	15	821	מהותי

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

סדרה	שם חברה מדרגת	בהנפקה	דירוג למועד הדוח	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	סוג ריבית	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	רישום למסחר בבורסה כן/לא	מועדי תשלום ריבית	ע.ג. נומינלי 30.09.2020 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 30.09.2020 מיליוני ש"ח	בספרים 30.09.2020 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.09.2020 מיליוני ש"ח	שווי שוק 30.09.2020 מיליוני ש"ח	מהותיות
<b>אג"ח י"ד</b> 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020	מעלות	AA-	AA	1,370,403	קבועה	2.15%	0.52%-2.29%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה - 27/4 ו- 27/10 בשנים 2016- 2026 (2016 תשלום ב-27/10 בלבד ו- 2026 תשלום ב- 27/4 בלבד ריבית חצי שנתית קבועה- 30/6 ו- 30/12 בשנים 2016-2024 (2016 תשלום ב-30/12 בלבד)	1,306	1,330	1,376	12	1,407	מהותי
<b>אג"ח ט"ו</b> 19/04/2016 הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017	מעלות	AA-	AA-	1,062,425	קבועה	3.5%	3.15%-3.79%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה- 30/6 ו- 30/12 בשנים 2016-2024 (2016 תשלום ב-30/12 בלבד)	984	984	985	9	1,058	מהותי
<b>אג"ח ט"ז</b> 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018	מעלות	AA-	AA	827,516	קבועה	2.35%	1.69%-2.49%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה- 01/4 ו- 01/10 בשנים 2017- 2027	785	794	811	9	835	מהותי
<b>אג"ח י"ז</b> 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019	מעלות	AA-	AA-	403,033	קבועה	2.25%	1.0%-2.38%	כן	ראה הערות לנספח ב' בהמשך ריבית חצי שנתית קבועה- 01/01 ו- 01/07 בשנים 2020-2028 (2020 תשלום ב-01/07 בלבד)	389	394	410	2	409	לא מהותי
<b>אג"ח י"ח</b> 03/03/2020	מעלות	AA	AA	400,000	קבועה	0.65%	0.79%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה- 01/01 ו- 01/07 בשנים 2020-2028 (2020 תשלום ב-01/07 בלבד)	396	396	392	1	380	לא מהותי
<b>אג"ח י"ט</b> 18/08/2020	מעלות	AA	AA	428,000	קבועה	1.43%	1.57%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה- 01/01 ו- 01/07 בשנים 2021-2029	428	428	424	1	429	לא מהותי

## הערות לנספח ב':

1. ביום 9 ביולי 2020 בוצע פירעון סופי של אג"ח סדרה ה'.
2. פירעון קרן אג"ח סדרה ו' - 2.5% ב-10 באוקטובר 2014 וב-10 באוקטובר 2015, 7.5% ב-10 באוקטובר 2016 והיתרה ב-7 תשלומים שווים בשיעור 12.5% אשר ישולמו ב-10 באוקטובר בשנים 2017-2023.
3. במהלך תקופת הדיווח נפרעה במלואה קרן אג"ח סדרה ז'.
4. פירעון קרן אג"ח סדרה ח' - 16 תשלומים שווים של 1% מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל) וביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל). יתרת הקרן (84%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 בינואר 2022.
5. קרן אגרות החוב סדרות י' ו-י"א תפרענה ב-20 תשלומים, כמפורט להלן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 10 בינואר ו-10 ביולי, החל מיום 10 בינואר 2016 ועד ליום 10 בינואר 2025 (כולל). יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 10 ביולי 2025.
6. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ג) - תיפרע ב-15 תשלומים כמפורט להלן: 14 תשלומים חצי שנתיים שווים, בשיעור של 6.66% כל אחד, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 בנובמבר ו-30 במאי של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2022 (כולל), וכן תשלום נוסף בשיעור של 6.76%, שישולם ביום 30 במאי 2023.
7. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ד) - תיפרע ב-20 תשלומים אשר ישולמו כדלקמן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 27 באפריל ו-27 באוקטובר, החל מיום 27 באוקטובר 2016 ועד ליום 27 באוקטובר 2025 (כולל), ותשלום קרן אחרון בשווי של 81% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 27 באפריל 2026.
8. פירעון אגרות החוב (סדרה ט"ו) - תיפרע ב-19 תשלומים, כמפורט להלן: 17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-30 בדצמבר, החל מיום 30 בדצמבר 2016 ועד ליום 30 בדצמבר 2024 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 בדצמבר 2016; תשלום נוסף בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2023; ותשלום נוסף בשיעור של 63% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2024.
9. פרעון 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.
10. פרעון אגרות החוב (סדרה י"ז) - תיפרע ב-27 תשלומים שאינם שווים, פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, כמפורט בלוח תשלומי הקרן שלהלן:

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

- הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2018 ועד ליום 1 בינואר 2032 (כולל).
11. פרעון 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.
12. פרעון אגרות חוב (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.
13. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ו') המצ"ב **נספח 2** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
14. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח') המצ"ב **נספח 4** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
15. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י') המצ"ב **נספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 01-066691-2015).
16. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"א) ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"א) המצ"ב **נספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 01-066691-2015). לפרטים אודות התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לשטר כאמור.
17. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ג) ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ג) המצ"ב **נספח ב'** לדוח הצעת מדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 01-059503-2016).
18. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ד) ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ד) המצ"ב **נספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 01-050488-2016).

19. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ו) ראו סעיף 8 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה טו) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת מדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488). לענין התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לשרט כאמור.
20. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 7 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
21. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 9 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 4 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-017334).
22. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 7 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ח) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017860 ו-2020-01-017860, בהתאמה).
23. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 7 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ט) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
24. הנאמן של אגרות החוב סדרות ה', ו', ח', י', י"ג, י"ד ו-ט"ז - רזניק פז נבו נאמניות בע"מ, האחראית על הסדרות אצל הנאמן הינה עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דוא"ל: [michal@rpn.co.il](mailto:michal@rpn.co.il); כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778.
25. הנאמן של אגרת החוב סדרה י"א, יב', ט"ו ו-י"ז - הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. איש הקשר הינו עו"ד דן אבנון, טל' 03-5274867. דואר אלקטרוני [hermetic@hermetic.co.il](mailto:hermetic@hermetic.co.il) כתובת דואר: רח' הירקון 113 ת"א. ת.ד. 3524 ת"א 61034.
26. למועד הדו"ח ובמהלך תקופת הדוח החברה עמדה ועומדת בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב של החברה לפירעון מיידי.
27. החברה לא נדרשה במהלך תקופת הדיווח על ידי הנאמנים של אגרות החוב של החברה לבצע פעולות כלשהן ביחס לאגרות החוב.
28. ליום אישור הדוחות הכספיים מדורגות כל אגרות החוב הלא מובטחות וכן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה בדירוג (- ilAA) ואגרות החוב המובטחות בנכס נדל"ן של החברה בדירוג ilAA. לפרטים בדבר מתן דירוג על ידי חברת הדירוג Standard & Poor's Maalot, לאגרות החוב שהונפקו על ידי התאגיד במהלך חודש אפריל 2020 ראה דוח מיידי של החברה מיום 12 באפריל 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-033526).
29. אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה ט"ו) ו-(סדרה י"ז) של החברה אינן מובטחות.
30. להבטחת אגרות חוב (סדרה ו') שעבדה החברה כ-121 מיליון מניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש"), בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, לרבות כל הזכויות הנובעות מהן והקשורות עימן. מספר המניות המשוועדות נגזר מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו'), הונה העצמי של בריטיש וממספר המניות המונפק שלה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') המצורף כנספח 2 לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. בהתאם להוראות הדין וההתחייבויות החברה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרות יב' ו-י"ג), דוחותיה הכספיים של בריטיש ליום 30 בספטמבר 2020 המפורסמים בד בבד עם דוח זה. השווי הבטוחות ביום 30 בספטמבר 2020 עמד על 13.1% ובסמוך למועד פרסום דוח זה, היינו ביום 15 בנובמבר 2020 עמד על 9.6%. הון המניות המונפק של בריטיש ישראל השקעות בע"מ סמוך למועד דוח זה הינו 170,268,320 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.
31. להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו על ידי החברה, נוצרו ונרשמו לטובת הנאמן שעבוד ראשון ויחיד של הזכויות של הקבוצה מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ (עד ליום 14.8.2018 הוחזקו הזכויות בגרנד קניון חיפה על ידי חברת מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ אשר מוזגה במלואה אל ולתוך מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, חברה בבעלות החברה (כ-100%) המחזיקה בזכויות בעופר גרנד קניון חיפה (להלן: "מרכזי מסחר"), לרבות הזכויות החוזיות של מרכזי מסחר להירשם כבעלים במקרקעין המיוחסים לגרנד קניון חיפה וכן הזכויות הנובעות מזכות הבעלות של מרכזי מסחר ובכלל זה זכות מרכזי מסחר לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס. לפרטים אודות השווי של עופר גרנד קניון חיפה ראו עדכון פנימי להערכת השווי המצורפת בתור נספח לדוח זה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') המצורף **כנספח 4** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
32. להבטחת אגרות (סדרה י') שועבדו בשעבוד מדרגה שנייה זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק (לאחר פרעון סופי של סדרה ה' כאמור לעיל השעבוד הפך להיות שעבוד מדרגה ראשונה), לרבות הפירות ותגמולי הביטוח הנובעים ממנו. לפרטים אודות השווי של מתחם הקריון ראו עדכון הערכת השווי אשר מפורסם בד בבד עם דוח זה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066961).
33. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ג) ערבה בריטיש בערבות אוטונומית בלתי מסויגת וללא כל תנאי (למעט אלה המנויים בכתבי הערבות), ללא הגבלה בסכום, אשר אינה ניתנת לשינוי אלא באותם התנאים בהם ניתן לשנות את שטר הנאמנות ל- (סדרה י"ג) של החברה, לפי העניין, לקיום כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה לפי העניין. בנוסף, מלוא הזכויות של החברה מכוח אגרות חוב בין חברתיות בינה לבין בריטיש, אשר במסגרתן מחויבת בריטיש כלפי החברה מכוח אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש (אשר נמחקו מהמסחר בבורסה), לפי העניין, שועבדו כל אחת בשעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, לטובת כל אחד מהנאמנים עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה, לפי העניין. לפרטים נוספים ראו סעיף 6 בכל אחד משטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג), לפי העניין, המצורפים **כנספח ב'**, בהתאמה, לדוח הצעת מדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-059503).

34. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום מלוא הזכויות של אבנת בע"מ (חברה בת בעלות מלאה של החברה), מלוא זכויות אבנת בעופר הקניין הגדול - פתח תקווה ולרבות במגדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "הקניין") ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניין.
35. להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ז), שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות הבעלות של מ.ל.א, במקרקעין המיוחסים לקניין עופר גרנד קניין בבאר שבע ובכלל זה זכות מ.ל.א לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס המשועבד. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט"ז) המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
36. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ח), שעבדה חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חברה המוחזקת 50% על ידי החברה) ("הממשכנת") 50% בלתי מסוימים מהזכויות בחוצות המפרץ (כפי שהוגדרה בשטר הנאמנות), לרבות 50% מזכויות הממשכנת לקבלת תגמולי ביטוח וכן 50% מזכויות הממשכנת לקבלת הפירות הנובעים מחוצות המפרץ (כולל מהסכמי השכירות) לרבות הפירות שינבעו ככל שינבעו מממוש זכויות בנייה נוספות קיימות או עתידיות בחוצות המפרץ ו/או אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שיתווספו כבטוחה ו/או שיחליפו את חוצות המפרץ כפי שיהיה אותה עת. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ח) המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020) (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-017860), בהתאמה.
37. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ט), שעבדה החברה בשעבוד מדרגה שנייה את זכויות החברה במתחם הקריין הכולל את תתי המתחם: 'קניין הקריין', ביאליק סיטי, תחנת הדלק וכן מגדלי הקריין המצויים בקריית ביאליק. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות חוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ט) המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת מדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
38. הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב של החברה כמפורט לעיל הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.
39. להלן תפורט עמידת החברה באמות מידה פיננסיות בהתאם להוראות שטרי הנאמנות לאגרות חוב כמפורט להלן, ויצוין כי נכון למועד הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות כאמור:

סדרה	ההתניה פיננסית	מועד בחינה - 30/09/2020	מועד בחינה - 30/06/2020
אגרות חוב (סדרה י'), (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה י"ד), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט)	הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מסכום של 2.5-2.8 (לפי הסדרה הרלוונטית) מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. "הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של התאגיד על פי מאזן מאוחד, לרבות זכויות המיעוט	הון עצמי-7.6 מיליארד ש"ח	הון עצמי-7.5 מיליארד ש"ח
אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט)	יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ- 20%-23% (לפי הסדרה הרלוונטית) מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים במשך שני רבעונים קלאנדרים רצופים או יותר. לעניין זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות שחירות.	יחס ההון העצמי - 51%	יחס ההון העצמי - 50%
אגרות החוב (סדרה י"ג)	היחס בין סך ההתחייבויות לבין סך הנכסים (LTV) של בריטיש (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 5.5.3 בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג)), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, לא יעלה על 55%.	1.6%	1.8%

40. אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2011.
41. אגרות החוב (סדרה ח') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2013.
42. אגרות החוב (סדרה י' ו- סדרה י"א) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2015.
43. אגרות החוב (סדרה י"ג) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2009.
44. אגרות החוב (סדרה י"ד) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2016.



45. קרן וריבית אגרות החוב (סדרה ט"ו) אינן צמודות.
46. אגרות החוב (סדרה ט"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2016.
47. אגרות החוב (סדרה י"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2018.
48. אגרות החוב (סדרה יח') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.
49. אגרות החוב (סדרה י"ט) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יולי 2020.

#### **נספח ג' - גילוי על הערכת שווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970**

העדכונים הנערכים להערכות השווי של נכסי החברה ברבעון הראשון והשלישי של כל שנה, הינם עדכונים פנימיים של החברה המבוססים על הערכות השווי שנערכו לנכסי החברה על ידי מעריך שווי חיצוני ברבעון שקדם, ובהתחשב באירועים משמעותיים ככל שארעו, בנכס.

כאמור לעיל לאור אי הוודאות בעקבות התפשטות נגיף קורונה, ולאור הגבלה בפעילות העסקית והמסחרית במשק בכלל ובנכסי החברה בפרט בהתאם להנחיות משרד הבריאות, בחנה החברה את שווי נכסיה ליום 30 בספטמבר, 2020 ביחס לשוויים בהערכות השווי שנערכו על ידי שמאים חיצוניים ליום 30 ביוני, 2020.

ראו בנוסף פירוט בפרק "התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה" סעיף ד'.

זיהוי נושא ההערכה	עופר רמת אביב
עיתוי ההערכה	30/09/2020
שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	2,454
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)	2,454
זיהוי המעריך ואפיונו	- פליקס שופמן סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצה, להלן פרטי השכלתו ונסיונו: שמאי מקרקעין מוסמך ובוגר B.A בניהול וכלכלה באוניברסיטת תל אביב
מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך	- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	- שיעור 6.25%-7.25% להכנסות משכר דירה - שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות

עופר הקריון	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2020	עיתוי ההערכה
2,350	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,350	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- פליקס שופמן סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצה, להלן פרטי השכלתו ונסיונו: שמאי מקרקעין מוסמך ובוגר B.A. בניהול וכלכלה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 6.75%-7.75% להכנסות משכר דירה - שיעור היוון 8.25%-9.94% להכנסות אחרות - שטח של כ-5,100 מ"ר המושכר לגופים ממשלתיים הוון בשיעור של 5.5%	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר גרנד קניון חיפה	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2020	עיתוי ההערכה
1,658	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,658	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- פליקס שופמן סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצה, להלן פרטי השכלתו ונסיונו: שמאי מקרקעין מוסמך ובוגר B.A. בניהול וכלכלה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 6.75%-7.75% להכנסות משכר דירה - שיעור היוון 8.25%-8.5% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר הקניין הגדול פתח תקווה	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2020	עיתוי ההערכה
1,623	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,623	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- פליקס שופמן סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצה, להלן פרטי השכלתו ונסיונו: שמאי מקרקעין מוסמך ובוגר B.A. בניהול וכלכלה באוניברסיטת תל אביב	
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
- שיעור 6.5%-7.5% להכנסות משכר דירה - שיעור היוון 8.5%-7.5% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

קניין עופר רחובות	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2020	עיתוי ההערכה
1,356	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,356	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- פליקס שופמן סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצה, להלן פרטי השכלתו ונסיונו: שמאי מקרקעין מוסמך ובוגר B.A. בניהול וכלכלה באוניברסיטת תל אביב	
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
- שיעור 6.75%-7.75% להכנסות משכר דירה - שיעור היוון 7.75%-10% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

זיהוי נושא ההערכה	עופר באר שבע
עיתוי ההערכה	30/09/2020
שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	990
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)	990
זיהוי המעריך ואפיונו	- פליקס שופמן סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצה, להלן פרטי השכלתו ונסיונו: שמאי מקרקעין מוסמך ובוגר B.A. בניהול וכלכלה באוניברסיטת תל אביב
מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך	- היותו תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	- שיעור 7.25%-8.25% להכנסות משכר דירה - שיעור היותו 8.25%-9% להכנסות אחרות

זיהוי נושא ההערכה	חוצות המפרץ
עיתוי ההערכה	30/09/2020
שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	501
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)	1,002
זיהוי המעריך ואפיונו	- פליקס שופמן סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצה, להלן פרטי השכלתו ונסיונו: שמאי מקרקעין מוסמך ובוגר B.A. בניהול וכלכלה באוניברסיטת תל אביב
מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך	- היותו תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	- שיעור 7% להכנסות משכר דירה - שיעור היותו 7.5%-9% להכנסות אחרות



## דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2020



**מליסרון בע"מ**

**דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2020**

**(בלתי מבוקר)**

**תוכן העניינים**

<b><u>עמוד</u></b>	
1	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
2	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
4-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-24	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

---

---

---



## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מליסרון בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מליסרון בע"מ וחברות בנות (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של הקבוצה בתוצאות העסקיות של יישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב, 16 בנובמבר, 2020

זיו האפט

רואי חשבון

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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

## מליסרון בע"מ

### דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)

31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
997	232	1,425
315	387	309
12	15	25
27	33	49
168	93	17
37	36	40
167	-	200
1,723	796	2,065

#### נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים  
נכסים פיננסיים לזמן קצר  
הלוואות ופקדונות לזמן קצר  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה  
נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה

#### נכסים לא שוטפים:

הלוואות לזמן ארוך  
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין  
נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים  
רכוש קבוע  
נדל"ן להשקעה

194	195	157
325	302	431
530	531	530
7	11	12
10	9	9
19,070	18,597	18,591
20,136	19,645	19,730
21,859	20,441	21,795

#### התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים  
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
הפרשות למס

948	293	498
1,066	1,053	587
148	80	100
241	* 219	276
148	* 102	116
2,551	1,747	1,577

#### התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב  
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך  
מיסים נדחים  
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו  
התחייבויות לאחרים

8,389	7,939	9,073
343	987	889
2,659	2,499	2,604
1	1	2
55	80	39
11,447	11,506	12,607

#### הון:

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה  
סה"כ הון

7,494	6,489	7,241
367	699	370
7,861	7,188	7,611
21,859	20,441	21,795

\* סווג מחדש

16 בנובמבר, 2020

אורן הילינגר סמנכ"ל כספים	אופיר שריד מנכ"ל	ליאורה עופר יו"ר הדירקטוריון
------------------------------	---------------------	---------------------------------

תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.



## דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,561	406	* 335	1,177	* 921	הכנסות מדמי שכירות ואחרות, נטו
409	118	102	311	257	עלויות אחזקה ותפעול
1,152	288	233	866	664	רווח גולמי
975	(70)	(30)	395	(651)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
60	15	14	44	41	הוצאות הנהלה וכלליות
5	2	2	4	6	הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
29	3	-	7	-	הוצאות אחרות, נטו
23	1	-	21	2	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
2,068	203	187	1,199	(36)	הוצאות מימון
333	7	74	285	189	הכנסות מימון
43	6	3	32	14	רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
1,778	202	116	946	(211)	מיסים על ההכנסה
416	59	35	234	(23)	מיסים על ההכנסה
1,362	143	81	712	(188)	<b>רווח (הפסד) לתקופה המיוחס ל:</b>
1,276	131	78	652	(195)	בעלי מניות החברה
86	12	3	60	7	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,362	143	81	712	(188)	<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:</b>
1,276	131	78	652	(195)	בעלי מניות החברה
86	12	3	60	7	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,362	143	81	712	(188)	<b>רווח (הפסד) למניה רגילה 1 ש"ח</b>
28.40	2.91	1.64	14.53	(4.12)	<b>לבעלי מניות החברה:</b>
					רווח (הפסד) בסיסי ומדולל
44,896	44,968	47,439	44,862	47,438	<b>מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח (הפסד) הבסיסי למניה (באלפים)</b>

\* לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020, הכנסות מדמי שכירות ואחרות הסתכמו ב-1,014 מיליון ש"ח וב-356 מיליון ש"ח, בהתאמה. בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020, העניקה החברה הקלות בשכר דירה לשוכרים בגין הימים בהם הקניונים היו סגורים שהסתכמו ב-93 מיליון ש"ח וב-21 מיליון ש"ח, בהתאמה, אשר טופלו כגריעת נכס חייבים בגין חכירה תפעולית בשל ויתורים המיוחסים למשבר הקורונה. לאור האמור, ההכנסות מדמי שכירות ואחרות, נטו, הסתכמו ב-921 מיליון ש"ח וב-335 מיליון ש"ח.

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.**

**מליסרון בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)**

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
62	2,145	4	(4)	(9)	5,296	7,494	367	7,861
<b>יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)</b>								
<b>שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020:</b>								
-	-	-	-	-	(195)	(195)	7	(188)
-	-	2	-	-	-	2	-	2
-	-	-	-	-	(60)	(60)	-	(60)
-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
-	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
62	2,145	6	(4)	(9)	5,041	7,241	370	7,611
<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2020</b>								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

**מליסרון בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)**

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
60	1,576	7	(4)	(9)	4,367	5,997	652	6,649
<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)</b>								
<b>שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019:</b>								
-	-	-	-	-	652	652	60	712
סך הכל רווח כולל לתקופה								
-	24	(6)	-	-	-	18	-	18
הנפקת מניות לעובדים								
-	-	2	-	-	-	2	-	2
עלות תשלום מבוסס מניות								
-	-	-	-	-	(180)	(180)	-	(180)
דיבידנד שחולק								
-	-	-	-	-	-	-	(13)	(13)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת								
60	1,600	3	(4)	(9)	4,839	6,489	699	7,188
<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2019</b>								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

**מליסרון בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
62	2,145	5	(4)	(9)	4,963	7,162	367	7,529
<b>יתרה ליום 1 ביולי 2020</b>								
<b>שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020:</b>								
-	-	-	-	-	78	78	3	81
סך הכל רווח כולל לתקופה								
-	-	1	-	-	-	1	-	1
עלות תשלום מבוסס מניות								
62	2,145	6	(4)	(9)	5,041	7,241	370	7,611
<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2020</b>								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

**מליסרון בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
60	1,579	5	(4)	(9)	4,768	6,399	689	7,088
<b>יתרה ליום 1 ביולי 2019</b>								
<b>שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019:</b>								
-	-	-	-	-	131	131	12	143
סך הכל רווח כולל לתקופה								
-	21	(3)	-	-	-	18	-	18
הנפקת מניות לעובדים								
-	-	1	-	-	-	1	-	1
עלות תשלום מבוסס מניות								
-	-	-	-	-	(60)	(60)	-	(60)
דיבידנד שחולק								
-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת								
60	1,600	3	(4)	(9)	4,839	6,489	699	7,188
<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2019</b>								

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.**

**מליסרון בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות משולם מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
60	1,576	7	(4)	(9)	4,367	5,997	652	6,649
<b>יתרה ליום 1 בינואר 2019</b>								
<b>שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:</b>								
-	-	-	-	-	1,276	1,276	86	1,362
-	24	(6)	-	-	-	18	-	18
2	545	-	-	-	-	547	-	547
-	-	3	-	-	-	3	-	3
-	-	-	-	-	(107)	(107)	(358)	(465)
-	-	-	-	-	(240)	(240)	-	(240)
-	-	-	-	-	-	-	(13)	(13)
62	2,145	4	(4)	(9)	5,296	7,494	367	7,861
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2019</b>								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2019	1,362	143	81	712	(188)
<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>					
					רווח (הפסד) לתקופה
					התאמות בגין:
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
					לפי שיטת השווי המאזני בניכוי דיבידנד
					שהתקבל, נטו
					ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן
					להשקעה, נטו
					פחת והפחתות
					הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס
					מניות
					הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
					הוצאות מימון מהלוואות שניתנו, נטו
					שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
					ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
					שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית
					שנצברה
					שערוך והפחתת נכיון תמורה נדחית
					שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
	750	205	145	564	394
<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>					
					ירידה (עלייה) בלקוחות
					ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
					עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
					עלייה בזכאים ויתרות זכות
					עלייה (ירידה) בהתחייבויות אחרות
	51	19	23	39	(12)
	(66)	(18)	(46)	(49)	(15)
	735	206	122	554	367
<b>מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</b>					
<b>מס הכנסה ששולם, נטו</b>					

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2019					
מבוקר					
					<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(8)	(3)	114	(8)	(98)	הלוואות ושטר הון בחברות המטופלות
(10)	(2)	297	(89)	(2)	לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(317)	(96)	(107)	(254)	(250)	השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
-	-	67	-	67	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(24)	-	-	(24)	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	72	מיסים ששולמו בגין רכישת חברות בנות תמורה נדחית בגין מימוש נדל"ן להשקעה
-	-	(9)	-	(9)	מיסים ששולמו בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(3)	-	(1)	(1)	(2)	השקעה ברכוש קבוע
8	2	1	3	2	החזר הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
(354)	(99)	362	(373)	(220)	
					<b>מזומנים, נטו, לפעילות השקעה</b>
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(240)	(60)	-	(180)	(60)	דיבידנד ששולם
(13)	(2)	-	(13)	(4)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(55)	(19)	(21)	(46)	(49)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
56	-	300	35	149	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
18	18	-	18	-	הנפקת מניות לעובדים
(426)	-	-	(1)	(1)	רכישה נוספת של מניות בחברה בת הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
1,284	-	421	500	1,046	תמורה מהנפקת מניות
547	-	-	-	-	פדיון מוקדם של אגרות חוב
(252)	-	-	(253)	-	פרעון ופדיון אגרות חוב
(554)	(52)	(546)	(260)	(760)	מיסים ששולמו בגין רכישה נוספת של מניות בחברה בת
-	-	-	-	(40)	
365	(115)	154	(200)	281	
746	(8)	638	(19)	428	
251	240	787	251	997	
997	232	1,425	232	1,425	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.



דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
48	6	40	6	40	ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה מיסים בגין רכישת חברה בת פקדון בנאמנות בגין נדל"ן להשקעה המסווג כמוחזק למכירה פקדון בנאמנות בגין הנפקת אג"ח
40	-	-	-	-	
-	-	10	-	10	
-	-	3	-	3	
-	-	-	-	-	

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
327	72	73	236	235	ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה
9	2	4	7	8	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## ביאור 1 - כללי:

א. מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ב-5 באוגוסט 1987 כחברה פרטית מוגבלת במניות, החברה מוגדרת כתושבת ישראל. החברה הינה הבעלים והמפעיל במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, של קניונים, מרכזי מסחר ופארקים למשרדים מהגדולים והמובילים בארץ.

השימושים העיקריים בתחום הפעילות הינם:

קניונים ומרכזים מסחריים - בבעלות החברה 20 קניונים ומרכזים מסחריים בפריסה כלל ארצית, מהקרויות בצפון ועד אילת בדרום, מרביתם בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. מתוך סך המרכזים המסחריים והקניונים הנ"ל, 18 הינם בבעלות ושליטה מלאה של החברה ו-2 בשליטה משותפת עם צדדים שלישיים.

פארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע וכן בנייני משרדים - בבעלות החברה ארבעה מתחמי נדל"ן למשרדים וכן בנייני משרדים המהווים חלק ממתחמי הקניונים.

החברה נסחרת בבורסה החל מיום 29 ביולי 1992.

בעלת השליטה בחברה היא חברת עופר השקעות בע"מ (להלן: "עופר השקעות") המחזיקה בכ-55.54% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

מען החברה: שדרות אבא אבן 1 הרצליה פיתוח.

## ב. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ערוכים בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

ג. הדוחות התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

## ד. פרטים בדבר מדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדד המחירים לצרכן הידוע ושיעורי השינוי בתקופות הדיווח:

31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020
100.8	101.0	100.2

מדד המחירים לצרכן (בנקודות)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020
0.3%	(0.7%)	0.1%	0.5%	(0.6%)

מדד המחירים לצרכן

## ה. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

החברה - מליסרון בע"מ וחברות מוחזקות שלה.

בריטיש - בריטיש ישראל השקעות בע"מ.

**ביאור 2 – השפעות התפרצות נגיף קורונה:**

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

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

בעקבות התפרצות חוזרת של נגיף קורונה, פורסמו במחצית חודש ספטמבר 2020, הנחיות ממשלתיות ותקנות שעת חירום אשר היו דומות במהותן להנחיות הגל הראשון ואף מחמירות יותר בנוגע למקומות עבודה. החל מיום 18 בספטמבר, 2020 ("הגל השני"), נסגרו עיקר בתי העסק במדינה ובכלל זאת קניוני החברה, זאת למעט המשך הפעלת הפעילויות החיוניות. בתחילת חודש נובמבר החלו הליכים של חזרה הדרגתית לשגרה של חלק מפעילויות המשק והמסחר, אך נכון למועד פרסום דוח זה הקניונים נותרו סגורים.

**השפעת המשבר על הכנסות החברה מפעילות הקניונים והמשרדים:****פעילות הקניונים:****1. הגל הראשון**

כחלק מההתמודדות עם ההשלכות הכלכליות של המשבר גיבשה החברה תוכנית הקלות לשוכרים, אשר הסתכמה במהלך הרבעון השני של שנת 2020 בהיקף של כ-148 מיליון ש"ח (כולל את ההנחות בגין קמפיין חזרה לשגרה בסך של 17 מיליון ש"ח), בהתאם לפירוט כדלקמן:

- החברה העניקה לשוכרים (למעט מפעילי הפעילויות החיוניות ושוכרים בענפים ספציפיים כמפורט להלן) פטור מלא מתשלום דמי שכירות ודמי ניהול לתקופה בה הקניונים היו סגורים, במהלך חודש אפריל ובשבוע הראשון של חודש מאי (בקניונים הפתוחים הפטור ניתן רק עד פתיחתם ביום 27 באפריל, 2020). בנוסף, ניתנה למרבית השוכרים הנחה בדמי השכירות הבסיסיים בגובה של 50% בגין יתרת חודש מאי ו-30% בגין חודש יוני או לחילופין נקבעו דמי שכירות כנגזרת של אחוז מהפדיון (כפי שרשום בחוזיהם) לפי הגובה מביניהם, כאשר תשלום דמי השכירות הבסיסיים עבור חודש מאי נפרס לשלושה תשלומים: 1.6.2020, 1.7.2020 ו-1.8.2020 (בקניונים הפתוחים ניתנה הנחה כאמור של 30% בגין חודש מאי בלבד).

- **שוכרים בענפים ספציפיים להם הוענקו הקלות שונות:**

מסעדות (המהוות כ-8% מהכנסות החברה מפעילות הקניונים) – ניתן פטור מלא מתשלום דמי שכירות ודמי הניהול לתקופה בה הקניונים היו סגורים. לאחר פתיחת הקניונים ועד סוף חודש מאי, השוכרים חוייבו בתשלום דמי שכירות ודמי ניהול בגובה 10% מהפדיון, ובחודש יוני ניתנה הנחה בדמי השכירות הבסיסיים בגובה של 50%.

בתי מלון (המהווים פחות מ-1% מהכנסות החברה) – לא פעלו במהלך כל הרבעון ואינם פועלים גם נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מנהלת משא ומתן עם השוכרים המפעילים את בתי המלון למציאת הסדרים מתאימים ביחס אליהם.

בתי קולנוע (מהווים כ-1% מהכנסות החברה מפעילות הקניונים) – לא פעלו במהלך כל הרבעון השני ואינם פועלים גם נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מנהלת משא ומתן עם השוכרים המפעילים את בתי הקולנוע למציאת הסדרים מתאימים ביחס אליהם.

**ביאור 2 – השפעות התפרצות נגיף קורונה (המשך):**

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

**פעילות הקניונים (המשך):**

כתנאי לזכאות להקלות כאמור, התחייבו השוכרים לסלק את מלוא החובות בגין התקופה שלפני 31 במרץ 2020 ולחדש את הוראות הקבע, ככל שבוטלו. כמו כן, הזכאות להקלות דלעיל תלויה בהיקף הפדיונות של השוכרים ובהתחייבותם להגדיל את התשלומים ביחס לתקופות בהן קיבלו הקלות מהמדינה.

ההנחות נרשמו במלואן כקיטון בהכנסות מדמי שכירות ברבעון השני של שנת 2020.

**2. הגל השני**

בחודשים יולי, אוגוסט והמחצית הראשונה של חודש ספטמבר, 2020, המשיכה החברה לתמוך בשוכריה בקניונים ובמרכזים המסחריים והעניקה הקלות נקודתיות לשוכרים בהיקף של כ-28 מיליון ש"ח (המשקפים כ-8.5% מדמי השכירות לאותה תקופה). כאמור לעיל, החל ממחצית חודש ספטמבר 2020 הקניונים של החברה סגורים (למעט פעילויות חיוניות ופעילויות אחרות שהותרו על פי ההנחיות הממשלתיות). במהלך תקופה זו העניקה החברה לשוכרים (למעט שוכרים שהפעילו פעילויות חיוניות ושהמשיכו לפעול במהלך התקופה ולמעט שוכרים בענפים ספציפיים כמפורט להלן) פטור מלא מתשלום דמי שכירות בלבד לתקופה בה הקניונים סגורים, החל מיום 18 בספטמבר, בהיקף של כ-21 מיליון ש"ח בגין החלק היחסי של חודש ספטמבר אשר נרשם כקיטון בהכנסות דמי השכירות ברבעון השלישי של שנת 2020. פטור מתשלום דמי שכירות המתייחס לחודש אוקטובר ואילך ירשם כקיטון בהכנסות ברבעון הרלבנטי והוא מוערך בכ-55-60 מיליון ש"ח לחודש מלא. בגין תקופת הסגר יחוייבו השוכרים בסך השווה לדמי הניהול המלאים הרגילים, המשקפים עלות מופחתת של שירותי הניהול ודמי שימוש במושבים לאחסון.

השפעת תוכנית ההקלות כאמור ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 הסתכמה בכ-49 מיליון ש"ח ובכ-197 מיליון ש"ח, בהתאמה (לפרטים בדבר הטיפול החשבונאי ראו ביאור 3). החברה תמשיך ותבחן את הצורך במתן הקלות לתקופות קצובות לשוכרים בהתאם להתפתחויות והתמודדות המשק עם התפשטות הנגיף ולאור תוכניות סיוע של המדינה לשוכרים.

**פעילות המשרדים:**

עיקר המענה שניתן לשוכרים בשטחי המשרדים אשר נזקקו לכך, היה פריסה של תשלומי דמי השכירות, בהיקפים לא מהותיים. יצוין כי במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020 השכירה החברה שטחי משרדים פנויים בהשכרות לטווח ארוך, כך שלמועד הדוח עומד שיעור התפוסה במשרדה על כ-95%. החברה עוקבת אחר השפעות אפשריות עתידיות של משבר הקורונה על פעילות המשרדים, לרבות בקשר עם צרכי השוכרים, וזאת לאור שינויים אפשריים באופי התעסוקה במשק.

**ביאור 2 – השפעות התפרצות נגיף קורונה (המשך):**

**צעדי החברה לטיפול במשבר:**

**צעדים שיווקיים:**

- קמפיין חזרה לשגרה – במהלך חודש יוני יצאה החברה ביחד עם מרבית שוכריה במבצע קמפיין חזרה לשגרה בהיקף של כ-17 מיליון ש"ח, אשר נרשמו כקיטון בהכנסות שכר הדירה ברבעון השני לשנת 2020. הקמפיין תרם לחברה במספר מישורים: שיתוף פעולה ועזרה לשוכרים על ידי הגדלת פדיונותיהם, משיכת קהל לקוחות רב לחנויות, בתי הקפה והמסעדות בקניוני עופר והגדלת מספר הלקוחות הרשומים במועדון הלקוחות באפליקציית "MY OFER".
- קמפיין קופונים מותאם לענפים ספציפיים – קמפיין מימוש קופונים למסעדות ובתי קפה, קמפיין מימוש קופונים לענף עיצוב הבית, קמפיין חזרה לבית הספר, קמפיין לט"ו באב וקמפיין מימוש קופונים למותגי עילית בקניון רמת אביב.
- משלוחים חינם של חנויות בקניונים – במהלך תקופת חגי תשרי יצאה החברה, ביחד עם חלק משוכריה, במבצע במסגרתו סייעה החברה לשוכרים שהיו מעוניינים בכך לבצע משלוחים בחינם מחנויותיהם שבקניוני החברה ללקוחות. שירות הליקוט מהחנויות והשילוח נעשה בידי עובדי מליסרון באמצעות אפליקציית "MY OFER".
- החברה תמשיך לקדם מהלכים שיווקיים משמעותיים בכדי לחזק את המותג "קניוני עופר" והאפליקציה "MY OFER", על מנת להגדיל את תנועת המבקרים בקניונים לכשיפתחו ובכך לסייע לשוכרים להגדיל פדיונות.

**צעדים פיננסיים:**

עם פרוץ המשבר ובמהלכו ביצעה החברה מספר צעדים להעצמת איתנותה הפינסית:

- א. קבלת מסגרת אשראי חדשה מבנק שניתנה לקניון רמת אביב בע"מ, ראה ביאור 1.5.
  - ב. גיוס חוב בסך של כ-428 מ' ש"ח בדרך של הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י"ט) המובטחות בשעבוד מדרגה שנייה על הקריון, ראה ביאור 5.א.
  - ג. גיוס חוב בסך של כ-231 מיליון ש"ח בדרך של הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים באמצעות הרחבת סדרות אגרות חוב י' ו-י"ד, ראה ביאור 5.ב.
  - ד. בחודש יולי 2020 חתמה החברה על הסכם הלוואה מבנק בסך של 300 מיליון ש"ח לתקופה של שנה ממועד העמדתה (ספטמבר 2020). ההלוואה מובטחת בשעבוד של זכויות חברה מוחזקת בשני נכסים.
  - ה. החברה שומרת על מסגרות אשראי בנקאיות מחייבות נוספות בסך של 195 מיליון ש"ח.
- להערכת החברה, בעת הנוכחית, איתנותה הפינסית הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות המזומנים הגבוהות והנזילות של החברה, היקף ואיכות נכסיה והמח"מ הארוך של מרבית הלוואותיה, תאפשר לה לצמצם את היקף השפעת חשיפתה למשבר ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

**ביאור 2 – השפעות התפרצות נגיף קורונה (המשך):**

**ירידת ערך שווי נדל"ן להשקעה**

מבלי לגרוע מן האמור לעיל, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי לשנת 2020 (לפי העניין), הפחתה בשוויים של נכסיה המסחריים בסך 651 מיליון ש"ח ו-30 מיליון ש"ח (בהתאמה), שנובעת מהערכת החברה את הפגיעה הצפויה בהכנסות מפעילות הנכסים כתוצאה מהשלכות המשבר במהלך התקופה של השנתיים הקרובות. ההפחתה כוללת הקלות קורונה כדוגמת הנחות בדמי השכירות, דחיית ופריסת תשלומים, עלויות החלפת שוכרים וסיוע לסקטורים שפעילותם נפגעה בצורה קשה. למידע נוסף ראה ביאור 2.5.

**אמות מידה פיננסיות**

החברה בחנה עמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות ומעריכה כי תוכל להמשיך לעמוד בהם בעתיד הנראה לעין.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:**

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישמו בדוחות הכספיים השנתיים. דוחות כספיים ביניים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2020 לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בדוחות הכספיים אלה יחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 והביאורים המצורפים להם. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישמו בדוחות הכספיים השנתיים, לרבות האמור להלן:

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

- בהסדרי חכירה תפעולית המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים, במסגרתם ניתנה הקלה לחוכרים המיוחסת לנגיף קורונה, לפיה הופחת הרכיב הקבוע לסכום נמוך יותר לתקופה קצובה, לצד הותרת הרכיב המשתנה על כנו, רואה החברה ברצפה המעודכנת של הרכיב הקבוע, כבסיס שיטתי אחר המייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתמעטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס.
- החברה מטפלת בוותורים שהוענקו לחוכרים בהסדרי חכירה תפעולית בגין תשלומי חכירה שמועד פרעונם החזוי חלף, המהווים תיקון חכירה, כגריעה של נכס פיננסי. בהתאם לכך, ולאחר הבאה בחשבון של הפסדי אשראי חזויים ככל שישנם, גורעת החברה את יתרת החייבים בגין חכירה תפעולית לדוח על הרווח או הפסד כקיטון מההכנסות במועד בו פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים.

## ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

א. להלן מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים, תיקונים לתקנים ופרשנויות, שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2020:

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

התיקונים ל-IFRS 3 מבהירים את הגדרת עסק בכדי שעסקת רכישה תחשב עסקת צירוף עסקים בתחולת IFRS 3. לצורך כך נוסף מבחן חדש, מבחן הריכוזיות, אשר מטרתו לפטט את הבחינה האם נרכש עסק וללא צורך בבחינת שאר הנחיות התקן בנושא. בהתאם למבחן זה, כאשר באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס בודד אחד, או בקבוצה של נכסים דומים, לא מדובר ברכישת עסק ולפיכך העסקה לא תטופל כצירוף עסקים בהתאם להוראות IFRS 3. מבחן זה ניתן ליישם לפי בחירה עבור כל עסקת רכישה בנפרד.

כדי להיחשב עסק בהתאם להנחיות התקן (במידה ולדוגמא לא יושם מבחן הריכוזיות), הפעילות והנכסים שנרכשו חייבים לכלול לפחות תשומה ותהליך ממשי שיחד תורמים משמעותית ליכולת ליצור תפוקות, לצורך כך נוספו הנחיות כיצד לבחון האם התהליך הוא ממשי.

כמו כן, הגדרת תפוקות (שהינה אחד משלושת הרכיבים המהווים עסק: תשומות, תהליכים ותפוקות) השתנתה וצומצמה מתוך רצון להתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוח אשר מפיקים הכנסות, תשומה על השקעות או הטבות אחרות. שינוי נוסף חל במאפיין משתתפי השוק כך שלא נדרש עוד לבחון מנקודת ראותם האם ביכולתם להחליף מרכיב אחד או יותר בהגדרת עסק או לשלב את הפעילות והנכסים שנרכשו עם אלה הקיימים אצלם. התיקונים ל-IFRS 3 מיושמים אך ורק לגבי רכישות נכסים ועסקאות צירופי עסקים שמועד הרכישה שלהם הינו ביום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן, דהיינו ללא בחינה או הצגה מחדש של עסקאות כאלה בעבר ולפיכך ליישומם לראשונה לא הייתה השפעה על תקופות דיווח טרם יישומם.

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

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

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

## ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. להלן מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים, תיקונים לתקנים ופרשנויות בתקופה שלפני יישומם:

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

התיקונים ל-1 IAS פורסמו בינואר 2020 במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא-שוטפות. התיקונים מבהירים היבטים שונים של אחד מהקריטריונים לסיווג שמבוסס על שאלת קיומה של זכות לדחות סילוק של ההתחייבות למשך תקופה של 12 חודשים לפחות. בנוסף מבהירים התיקונים, מהי משמעות המונח "סילוק" בהקשר של סיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים:

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

כמו כן, התיקונים מבהירים כי "סילוק" לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול (extinguishment) של ההתחייבות שכולל העברה של מזומן או של משאבים כלכליים אחרים כגון סחורות או שירותים, או הנפקת מכשירים הוניים, אלא אם מדובר בהתחייבות להנפיק מכשירים הוניים הנובעת מאופציה להמרת חוב להון, אשר מסווגת כמכשיר הוני (בהתאם להוראות 32 IAS) ומוכרת בנפרד מההתחייבות כרכיב הוני של מכשיר פיננסי מורכב. התיקונים ל-1 IAS ייושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי לעובדה זו. להערכת החברה, נכון למועד הדיווח, לתיקונים ל-1 IAS לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

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

התיקון ל-9 IFRS שפורסם במסגרת פרויקט השיפורים השנתי לתקני IFRS מחזור 2018-2020 קובע אילו עלויות נכללות במבחן ה-10% לצורך הבחינה האם לגרוע התחייבות פיננסית כתוצאה מהחלפה שלה או תיקון משמעותי של תנאיה. בהתאם להוראות התיקון, עלויות ועמלות המשולמות לצדדים שלישיים לא ייכללו במבחן ה-10% כך שעמלות שהתהוו כלפי המלווה בלבד יובאו בחשבון במבחן זה. התיקון ייושם עבור החלפות או תיקון תנאים שבוצעו בהתחייבויות פיננסיות החל מיום 1 בינואר 2022, מועד תחילת התיקון, דהיינו ללא בחינה מחדש של החלפות או תיקוני תנאים בתקופות הקודמות למועד תחילת התיקון. יישום מוקדם אפשרי.



## ביאור 4 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן:

## מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן:

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי שהוכרו בדוח על המצב הכספי.

הטבלה שלהלן מציגה ניתוח של הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, בהתאם לשיטת ההערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

**רמה 1:** שווי הוגן נמדד על ידי שימוש במחירים מצוטטים (לא מותאמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.

**רמה 2:** שווי הוגן נמדד על ידי שימוש בנתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.

**רמה 3:** שווי הוגן נמדד על ידי שימוש בנתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

30.09.2020

סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
309	-	-	309
309	-	-	309

## נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך סחירים

## ב. להלן נתונים בדבר השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים שערכם בספרים אינו מהווה קירוב סביר לשווי הוגן:

31.12.2019		30.09.2020	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
10,128	9,532	9,817	9,742
1,117	1,051	975	994

## התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב סחירות שאינן ניתנות להמרה במניות  
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה

(1) השווי ההוגן של אגרות החוב הסחירות מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן.

(2) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה ואגרות חוב לא סחירות מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להתחייבויות דומות בעלות מאפיינים דומים.

(3) הערך בספרים של אגרות החוב כולל פרמיה/ניכיון, התאמות לשווי הוגן שנרשמו בעת רכישת בריטיש וריבית לשלם.

## ביאור 5 - מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

א. הנפקה לראשונה:

1. בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 1 במרץ, 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020) הנפיקה

החברה אגרות חוב (סדרה י"ח) בהיקף כולל של 400 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח), בתמורה לסך ברוטו של 400 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 0.79%.

אגרת החוב צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 0.65%. קרן אגרות החוב והריבית ייפרעו ב-17 תשלומים כדלקמן: קרן אגרות החוב תפרע ב-16 תשלומים שווים של 1% אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2020 ועד ליום 1 בינואר 2028 (כולל), ותשלום קרן אחרון של 84% שיפרע ביום 1 ביולי, 2028. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל ביום 1 ביולי 2020 ועד ליום 1 ביולי 2028 (כולל).

## ביאור 5 - מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):

## א. הנפקה לראשונה (המשך):

2. בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 16 באוגוסט, 2020 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה י"ט) בהיקף כולל של 428 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט), בתמורה לסך ברוטו של 428 מיליון ש"ח וברביבית אפקטיבית של 1.57%.

אגרת החוב צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 1.43%. קרן אגרות החוב והריבית ייפרעו ב- 18 תשלומים כדלקמן: קרן אגרות החוב תפרע ב- 17 תשלומים שווים של 1% אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 1 בינואר 2029 (כולל), ותשלום קרן אחרון של 83% שיפרע ביום 1 ביולי, 2029. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל ביום 1 בינואר 2021 ועד ליום 1 ביולי 2029 (כולל).

## ב. הרחבת אגרות חוב:

הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של אגרות חוב סדרה י' ואגרות חוב סדרה י"ד:

ביום 16 באפריל, 2020 הנפיקה החברה 169 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'), בתמורה כוללת (ברוטו) של 169 מיליון ש"ח וברביבית אפקטיבית של 2.26%.

כמו כן, באותו היום הנפיקה החברה 60 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ד) בדרך של הרחבת סדרה קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.034 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ד), בתמורה כוללת (ברוטו) של 62.04 מיליון ש"ח וברביבית אפקטיבית של 2.14%.

## ג. הלוואה לעסקה משותפת:

ביום 1 בינואר, 2020, ביצעה חברת חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "חוצות המפרץ"), אשר החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בהון ובהצבעה שלה, פרעון מוקדם להלוואה שנטלה מחברות מקבוצת הביטוח מנורה בסך של 220 מיליון ש"ח. לשם מימון פירעון ההלוואה, העמידה החברה לחוצות המפרץ הלוואת בעלים בגובה סכום ההלוואה הנושאת ריבית לא צמודה בשיעור של 4% לשנה. אשטרום נכסים ובניין בע"מ (להלן: "אשטרום") המחזיקה ביתרת הזכויות בחוצות המפרץ התחייבה להעמיד לחוצות המפרץ בדרך של הלוואת בעלים מחצית מסכום הלוואת הבעלים שהעמידה החברה וזאת לא יאחר מ-12 חודשים ממועד פירעון ההלוואה וזאת על מנת שחוצות המפרץ תפרע לחברה מחצית מהלוואה זו. הלוואת הבעלים שהעמידה החברה, הובטחה בערבותה של אשטרום. להבטחת ערבותה, שיעבדה אשטרום לטובת החברה את כל אחזקותיה (50%) בחוצות המפרץ. ביום 28 ביולי, 2020 העמידה אשטרום את חלקה בהלוואה, כך שחוצות המפרץ פרעה לחברה מחצית מהלוואת הבעלים כאמור.

**ביאור 5 - מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):****ד. עדכון פנימי של הערכות שווי ליום 30 בספטמבר 2020:**

לאור אי הוודאות בעקבות התפשטות נגיף קורונה, ולאור ההגבלות החוזרות ונשנות בפעילות העסקית והמסחרית במשק במהלך "הגל הראשון" ו"הגל השני" ואי הוודאות לגבי מועד החזרה לשגרת פעילות המסחר במשק, נראה כי ביצועיהם התפעוליים של המרכזים המסחריים הושפעו ויושפעו בתקופה הקרובה ממגפת הקורונה, בין היתר כתוצאה מהגבלות התנועה וההתקהלות, מהיחלשות אפשרית של הרשתות הקמעונאיות ומירידה בצריכה הפרטית כנובע מהמצב הכלכלי ומהגבלות על תנועת הלקוחות לצד הגדלת נפח הרכישות המקוונות. כמו כן, קיימת אי וודאות רבה לגבי המשך התפשטות המגיפה והפעולות שהממשלה עשויה לנקוט כחלק מהתמודדותה עם המשבר הבריאותי והכלכלי.

נוכח האמור, עלתה רמת הסיכון בענף מרכזי המסחר לגבי שיעורי התפוסה, גובה דמי השכירות ושיעורי הגבייה, כנובע בין היתר מירידה צפויה בהיקף פדיונות העסקים במרכזים המסחריים בשנים הקרובות.

יחד עם זאת, בהתבסס בין היתר על הערכות בנק ישראל, ניתן להעריך שטווח הזמן של השפעת המשבר הרפואי והכלכלי צפוי להיות בשנים הקרובות, ולאחר שימצא פתרון רפואי לגיף, תתאושש הכלכלה ותחזור לצמיחה, וכפועל יוצא יירשם גידול בצריכה הפרטית והתאוששות של הפעילות הכלכלית במרכזים המסחריים.

לאור האמור, שווי הנכסים ליום 30 בספטמבר 2020, התבסס על המרכיבים הבאים:

1. תזרים ההכנסות המייצג פעילות רגילה, המגלם את עדכון הפעילות הכלכלית כתוצאה מההתפתחויות שחלו עד יום 30 בספטמבר, 2020, המבוסס בעיקרו על חוזי השכירות הקיימים, והשינויים שחלו בהם בעקבות תחלופת שוכרים, ככל שהיתה.

2. הפחתה זמנית של ההכנסות לטווח השנים הקרוב, כנובע מצפי החברה בדבר השפעת הקורונה. יצוין, כי הפחתת צפי ההכנסות נובעת בעיקרה מהירידה הצפויה בהיקף הפעילות המסחרית במרכזי המסחר לתקופה קרובה. קביעת גובה ההפחתה הצפויה ניתנה תוך התייחסות לקטגוריות שוכרים שונות כשלכל אחת מהן יוחס היקף פגיעה שונה: משרדים, שטחי מזון והסעדה, שטחי בילוי ופנאי, עסקים הפונים לאוכלוסייה מבוגרת ואחרים.

**ה. דיבידנד שחולק:**

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

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

בחודש אפריל, 2020 התקשרה קניון רמת אביב בע"מ, (חברה בת בבעלות מלאה של החברה המחזיקה בזכויות בקניון עופר רמת אביב), עם בנק לאומי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בהיקף של עד 850 מיליון ש"ח (בכפוף לעמידה בתנאי ההסכם) שתוקפה עד נובמבר 2021, אשר סך מקסימלי של 200 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי יוכל לשמש את החברה לצרכיה השוטפים וסך מקסימלי של 650 מיליון ש"ח יוכל לשמש לפרעון ההלוואה הקיימת של החברה הבת שיתרתה עומדת על כ- 636 מיליון ש"ח ואשר מועד פרעונה הוא בנובמבר 2020. להבטחת ההלוואה על פי מסגרת האשראי החדשה משמש השעבוד הקיים לטובת הבנק על קניון עופר רמת אביב וכן ערבות של החברה לטובת הבנק. בחודש נובמבר 2020 פרעה חברת הבת את ההלוואה הקיימת אגב ניצול המסגרת כאמור. נכון למועד הדוח עומדת לזכות החברה מסגרת אשראי לא מנוצלת בסך 200 מיליון ש"ח.

**ז. פרעון של ניירות ערך מסחריים - סדרה 3:**

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 פרעה החברה ניירות ערך מסחריים - סדרה 3 בהיקף של כ-151 מיליון ש"ח.

**ביאור 5 - מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):****ה. הערכת שווי שימוש שנועדה לצורך בחינה האם קיימת ירידת ערך תקופתית של מוניטין בספרי החברה:**

כאמור בביאור 2, ברבעון הראשון לשנת 2020 ובעקבות השפעת משבר הקורונה וקיומם של סימנים העשויים להצביע על ירידת ערך המוניטין (ראה ביאור 11 לדוחות הכספיים לשנת 2019), בחנה החברה את סכום בר-ההשבה של היחידה אליה שייך המוניטין. במסגרת בחינה זו, ולאור מחירן המצטט של מניות החברה בשוק פעיל (בבורסה לניירות ערך) ליום 31 במרץ 2020, נמצא כי שווי השימוש של היחידה גבוה משוויה ההוגן בניכוי עלויות מימוש.

שווי השימוש של פעילות היחידה מניבת המזומנים חושב לפי אומדן תזרימי המזומנים העתידיים לפני מס הצפויים מפעילות העסקית של יחידה מניבת מזומנים זו והיונם לערך נוכחי (גישת DCF). הנחות המפתח ששימשו בחישוב שווי השימוש הינם הרווח התפעולי (NOI), שיעור ההיוון ושיעור צמיחה ארוך טווח לתקופה העולה על 5 שנות התקציב.

תחזית תזרימי המזומנים שבבסיס שווי השימוש התבססה על הנחות ההנהלה ועל נתונים תפעוליים צפויים (NOI) אשר ההנהלה סבורה כי מתאימים בנסיבות ובהתאם לניסיון העבר והמקובל בענף. תזרימי המזומנים אלה נקבעו לפי תקציב לחמש השנים הבאות, כאשר תחזיות תזרימי המזומנים לתקופה העולה על חמש שנים נאמדו תוך שימוש בשיעור צמיחה ארוך טווח של 2%. שיעור ההיוון לאחר מס שנקבע (לפי מודל WACC), 6.25%, מגלם את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים ובמימוש התזרימים הצפויים.

שווי השימוש המוערך של היחידה המניבה מזומנים לאותו מועד היה גבוה מערכה בספרים. בהתאם לכך, לא חלה ירידה בערכו של המוניטין המיוחס ליחידה זו.

נכון ליום 30 בספטמבר, 2020, בחנה החברה את תקפות ההנחות והאומדנים ששימשו לחישוב שווי השימוש כאמור לעיל, לאור הנסיבות הקיימות למועד זה ובהתאם לניסיון העבר. בחינה זו העלתה כי שווי השימוש המוערך של היחידה המניבה מזומנים גבוה מערכה בספרים, ובהתאם לא חלה ירידה בערכו של המוניטין המיוחס ליחידה זו.

**ט. נכסים המוחזקים למכירה**

1. ביום 26 במאי, 2020, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיה בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט זכויותיה במקבצי הדיור במקרקעין). הסכם המכר מותנה בתנאי מתלה, שהוא אישור תוכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה ביחס למקרקעין, כפי שהוגדרה בהסכם, בתוך שנתיים ממועד חתימת ההסכם, עם אפשרות להארכת התקופה בשנה נוספת. התמורה הועמדה על סך של 231 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובניכוי היטל ההשבחה בו תישא החברה (מוערך בכ-30 מיליון ש"ח), כאשר יתכן כי תבוצענה התאמות בסכום זה לפי כמות וסוג הדירות שיאושרו בתב"ע שתאושר כאמור במנגנון המצויין בהסכם. מועד המסירה יחול סמוך לאחר התקיימות התנאי המתלה. להערכת הנהלת החברה סיכויי השלמת העסקה גבוהים. כפועל יוצא סווגו המקרקעין לקבוצת הנכסים המוחזקים למכירה בדוחותיה של החברה.

2. בהמשך לאמור בביאור 34 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2019, ביום 24 ביוני, 2020, התקשרו חברות בנות בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיהן בקניון "עופר מלכת שבא אילת" (למעט חנות אחת הפונה לטיילת ומופרדת מהקניון) בתמורה לסכום של 67 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. העסקה הושלמה ב-9 בספטמבר, 2020. במסגרת העסקה קיים מנגנון הבטחת הכנסה בגין התקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2020, במסגרתו התחייבו המוכרות כי במקרה בו תפחתנה הכנסות הקניון מסך מסוים לחודש, הן תשלמנה את ההפרש. בעקבות השלמת העסקה נגרע ממאזן החברה החלק שנמכר ואילו החלק שנותר (החנות שפונה לטיילת ומופרדת מהקניון) בסך 90 מיליון ש"ח סווג בחזרה לנדל"ן להשקעה.

**ביאור 5 - מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):****י. הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה - "קניין הצפון" בנהריה**

ביום 28 במאי, 2013 נחתם הסכם מכר בין חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה (להלן-המוכרות) ובין כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן-כלל), במסגרתו רכשה כלל את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן בקניין הידוע כ- "קניין הצפון" בנהריה ובמגרש סמוך המיועד למגורים. בהתאם להוראות הסכם המכר ובכפוף לתנאים הנקובים בו, נקבעו מנגנוני הבטחת תשואה והתאמת תמורה בין הצדדים לתקופה של 10 שנים וזאת החל ממועד מסירת החזקה במקרקעין לידי כלל בהתאם להסכם המכר. בין הצדדים נתגלעו חילוקי דעות בנוגע ליישומו של הסכם המכר ובמסגרת הליכים משפטיים כפרו זה בטענותיו של זה. על מנת ליישב ולסיים באופן מלא וסופי את ההליכים המשפטיים ולסלק את כל הטענות והמחלוקות ביניהם, ביום 2 ביוני, 2020, חתמו הצדדים על הסכם פשרה במסגרתו יבוטל הסכם המכר באופן חלקי וזאת בהתייחס למחצית (50%) מכלל הזכויות וההתחייבויות בקניין ובמקרקעין, כנגד השבה לכלל על ידי המוכרות של סך של 67 מיליון ש"ח. בנוסף, וביחס למחצית הזכויות אשר יוותרו בידי כלל, ישולם לכלל פיצוי סופי בסך 53 מיליון ש"ח. ההסדר דלעיל כולל וויתור הדדי של הצדדים על כל הטענות, הדרישות והתביעות בקשר להסכם המכר ו/או להליכים המשפטיים ו/או למחלוקות שנתגלעו בין הצדדים, ובכלל זה טענות, דרישות ותביעות בגין סכומים המגיעים למי מהצדדים (לטענתם) בהתאם להסכם המכר, ובכלל כך ביטול סופי ומוחלט של מנגנוני הבטחת התשואה והתאמת התמורה שנקבעו בהסכם המקורי. תוקף ההסכם הותנה באישור הממונה על התחרות, אשר ניתן ביום 21 באוקטובר, 2020. לאחר קבלת אישור זה וביצוע פעולות נוספות בהתאם להסכם הנדרשות לצורך השלמתו (לרבות קבלת אישור ביהמ"ש), הצפוייה להיות מושלמת במהלך המחצית הראשונה של שנת 2021, יחזיקו הצדדים בחלקים שווים בנכס והחברה תהיה אחראית לניהול השוטף של הקניין.

**יא. הסכם שומות**

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

**יב. פסק דין בעניין סוגיות מס במחלוקת**

לאחר תאריך המאזן התקבל פסק דין של בית המשפט המחוזי בירושלים בעניין חברה בת בבעלות מלאה של החברה וחברה שנמכרה על ידי החברה וכן חברה נוספת שאינה קשורה לחברה. בעקבות פסק הדין חלה על החברה הבת והחברה שנמכרה חבות מס לתשלום בסך כ-32 מיליון ש"ח בגין מספר סוגיות מיסוי, שהעיקריות שבהן הינן חלוקת דיבידנדים שלטענת רשויות המס מקורם ברווחי שערך ואי התרת הוצאות מימון. חלק החברה בחבות המס הינו 25 מיליון ש"ח. החברה ביחד עם יועציה המשפטיים בוחנת את פסק הדין ובכוונתה לערער עליו. למרות האמור לעיל, בגין החלק של החברה הבת שולם לרשויות המס לאחר תאריך המאזן סך של כ-20 מ'. נכון לתאריך המאזן לחברה הפרשה מלאה בדוחותיה הכספיים.

**ביאור 5 - מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):**

**יג. אישור הארכת תנאי כהונתה של יו"ר החברה, גב' ליאורה עופר**

בימים 12.11.2020 ו-16.11.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את הארכת תנאי כהונתה של יו"ר הדירקטוריון ובעלת השליטה (בעקיפין) בחברה, הגב' ליאורה עופר, ללא שינוי בתנאים, לתקופה בת שלוש שנים אשר תסתיים ביום 31.12.2023. ביום 16.11.2020 זימנה החברה אסיפה שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר צפויה להתכנס ביום 23.12.2020 לאישור הארכת תנאי כהונתה של יו"ר דירקטוריון החברה, הגב' ליאורה עופר.

**יד. אישור תנאי כהונתה של גב' רונה אנג'ל כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה**

בימים 12.11.2020 ו-16.11.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את תנאי הכהונה של הגב' רונה אנג'ל (שהינה ביתה של הגב' ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון ובעלת השליטה (בעקיפין) בחברה), כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה, ובכלל כך את התקשרות החברה בהסכם השירותים עם חברה בבעלותה המלאה של הגב' רונה אנג'ל. ביום 16.11.2020 זימנה החברה אסיפה שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר צפויה להתכנס ביום 23.12.2020 לאישור תנאי כהונתה של רונה אנג'ל.

**מליסרון בע"מ**

**מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2020**

**לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

**בלתי מבוקר**

**מליסרון בע"מ**

**מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2020**

**לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

**בלתי מבוקר**

**תוכן העניינים**

עמוד	
1	דוח סקירה 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	פרטים על מידע כספי ביניים נפרד

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





**דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מליסרון בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד'  
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**"), ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכלול במידע הכספי הביניים הנפרד המתייחס ליתרה בגין חברות מוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 16 בנובמבר, 2020

זיו האפט  
רואי חשבון

## סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (במיליוני ש"ח)

31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
893	161	1,356
315	387	309
-	-	3
3	4	5
151	75	9
791	719	760
37	36	40
2,190	1,382	2,482
8,204	7,383	8,055
4,606	4,772	4,550
3	3	3
2,883	2,706	2,810
15,696	14,864	15,418
17,886	16,246	17,900
250	227	399
1,057	1,044	581
81	9	13
98	100	97
81	40	80
3	2	-
1,570	1,422	1,170
8,369	7,916	9,062
436	402	419
1	-	1
16	17	7
8,822	8,335	9,489
2,198	1,650	2,200
5,296	4,839	5,041
7,494	6,489	7,241
17,886	16,246	17,900

## נכסים

## נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים  
נכסים פיננסיים לזמן קצר  
פקדון לזמן קצר  
לקוחות  
חייבים ויתרות-חובה  
חברות בנות  
מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה

## נכסים לא שוטפים:

השקעות במוחזקות  
הלוואות ושטרי הון למוחזקות  
רכוש קבוע  
נדל"ן להשקעה

## התחייבויות והון

## התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים ואחרים  
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב  
ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות-זכות  
הפרשות  
חברות בנות

## התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב  
מיסים נדחים  
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו  
התחייבויות לאחרים

## הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:

הון מניות נפרע וקרנות הון  
עודפים

16 בנובמבר, 2020

אורן הילינגר  
סמנכ"ל כספיםאופיר שריד  
מנכ"לליאורה עופר  
יו"ר הדירקטוריוןתאריך אישור  
המידע הכספי הנפרד

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד ממידע כספי ביניים נפרד.

**סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (במיליוני ש"ח)**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2019					
מבוקר					
176	46	41	133	113	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
13	4	13	10	30	עלויות אחזקה ותפעול
163	42	28	123	83	<b>רווח גולמי</b>
145	(39)	2	(13)	(111)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
308	3	30	110	(28)	
2	2	1	2	4	הוצאות שיווק
22	7	6	18	17	הוצאות הנהלה וכלליות
16	-	-	16	-	הכנסות אחרות, נטו
					<b>רווח (הפסד) מפעולות רגילות</b>
300	(6)	23	106	(49)	הוצאות מימון
280	8	46	237	130	הכנסות מימון
252	19	54	203	123	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
1,058	128	56	596	(149)	<b>רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על הכנסה</b>
1,330	133	87	668	(205)	מיסים על הכנסה
54	2	9	16	(10)	
					<b>רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>
1,276	131	78	652	(195)	

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד ממידע כספי ביניים נפרד.

## סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
1,276	131	78	652	(195)
(1,035)	(128)	(56)	(573)	149
(145)	39	(2)	13	111
1	1	-	1	1
3	1	1	2	2
54	2	9	16	(10)
1	-	-	1	1
8	(49)	5	42	(68)
(27)	26	(15)	(41)	5
(2)	-	(1)	(2)	(1)
(26)	(4)	(14)	(19)	7
108	19	5	92	2
-	-	1	-	(2)
(75)	-	(1)	-	77
1	1	-	-	(3)
74	(5)	2	2	(71)
(14)	-	2	(22)	(9)
(14)	(4)	4	(20)	(8)
(1)	-	-	-	35
93	15	9	72	29

## תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה  
 כחברה אם  
 התאמות בגין:  
 חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות  
 מוחזקות, בניכוי דיבידנד שהתקבל נטו  
 ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן  
 להשקעה, נטו  
 פחת והפחתות  
 הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות  
 הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה  
 שערך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים  
 ושינוי בריבית שנצברה  
 שערך אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה  
 שערך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי  
 בריבית שניצברה  
 שערך והפחתת נכיון תמורה נדחית  
 שערך נכסים פיננסיים לזמן קצר

## שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עלייה) בלקוחות  
 ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
 שינוי ביתרות חברות בנות, נטו  
 עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים  
 ירידה בזכאים ויתרות זכות

## מזומנים מפעילות שוטפת

מס הכנסה שהתקבל (שולם), נטו

## מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד ממידע כספי ביניים נפרד.

## סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
81	94	212	2	81	<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
-	-	-	-	72	הלוואות ושטר הון לחברות מוחזקות, נטו
(10)	(1)	297	(89)	(2)	תמורה נדחית בגין מימוש נדלן להשקעה
(74)	(37)	(30)	(54)	(52)	השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
(3)	56	479	(141)	99	נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
					<b>מזומנים, נטו, לפעילות השקעה</b>
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(240)	(60)	-	(180)	(60)	דיבידנד ששולם
(425)	-	-	-	-	רכישה נוספת של מניות חברה בת
56	-	300	35	149	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
1,284	-	421	500	1,046	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	-	-	(40)	מיסים ששולמו בגין רכישה נוספת של מניות בחברה בת
18	-	-	-	-	הנפקת מניות לעובדים
547	18	-	18	-	תמורה מהנפקת מניות
(620)	(53)	(546)	(326)	(760)	פרעון ופדיון אגרות חוב
620	(95)	175	47	335	
<b>710</b>	<b>(24)</b>	<b>663</b>	<b>(22)</b>	<b>463</b>	<b>מזומנים, נטו, מפעילות מימון</b>
<b>183</b>	<b>185</b>	<b>693</b>	<b>183</b>	<b>893</b>	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה</b>
893	161	1,356	161	1,356	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה</b>

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד ממידע כספי ביניים נפרד.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
40	-	-	-	-
-	-	3	-	3

מיסים בגין רכישת חברה בת

פקדון בנאמנות בגין הנפקת אג"ח

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
281	58	61	198	202
191	39	39	136	126

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד ממידע כספי ביניים נפרד.

**ביאור 1 – פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד:**

- א. המידע הכספי ביניים הנפרד של מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 3 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.



# דוח רבעוני בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בתאגיד





## דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אופיר שריד, מנהל כללי;
2. 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, בפקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר 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 לדרישות 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.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30.6.2020 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון; למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

מצ"ב: הצהרות המנהל הכללי וסמנכ"ל הכספים.

תאריך: 16 בנובמבר, 2020

## מליסרון בע"מ

שמות החותמים	תפקידם	חתימה	תאריך חתימה
ליאורה עופר	יו"ר דירקטוריון	_____	16.11.2020
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	16.11.2020

## הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2020 (להלן: "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

היום: 16 בנובמבר, 2020

---

אופיר שריד, מנכ"ל

## הצהרת סמנכ"ל הכספים

אני, אורן הילינגר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2020 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

היום: 16 בנובמבר, 2020

---

אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים

## **בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**תמצית נתונים כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2020**

**(בלתי מבוקר)**

## בריטיש ישראל השקעות בע"מ

### תמצית נתונים כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2020

#### (בלתי מבוקר)

#### תוכן העניינים

#### עמוד

1	דוח סקירה
2-3	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על המצב הכספי
4	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-9	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-18	ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ביניים

-----

-----

-----



## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של בריטיש ישראל השקעות בע"מ וחברות הבנות, הכולל את תמצית הנתונים הכספיים המאוחדים על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020 ועל הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של תמצית הנתונים הכספיים לתקופות ביניים אלה בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פרעון תעודות התחייבות (להלן: "העמדה המשפטית"), כשהיא מוצגת בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על תמצית הנתונים הכספיים לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לעמדה המשפטית כשהוא מוצג בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

תל-אביב, 16 בנובמבר, 2020

זיו האפט

רואי חשבון

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ****תמצית נתונים כספיים מאוחדים על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)**

31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
63	47	67
12	15	21
23	27	47
15	13	9
11	7	6
167	-	200
291	109	350
192	193	155
88	88	88
7	11	12
5	5	5
13,650	13,384	13,326
13,942	13,681	13,586
14,233	13,790	13,936

**נכסים****נכסים שוטפים:**

מזומנים ושווי מזומנים  
 הלוואות ופקדונות לזמן קצר  
 לקוחות  
 חייבים ויתרות חובה  
 מס הכנסה לקבל  
 נכס המסווג כמוחזק למכירה  
 סך הכל נכסים שוטפים

**נכסים לא שוטפים:**

הלוואות  
 מוניטין  
 הוצאות מראש ונכסים אחרים  
 רכוש קבוע, נטו  
 נדל"ן להשקעה  
 סך הכל נכסים לא שוטפים

**סך הכל נכסים**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.

31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
41	41	99	אשראי לזמן קצר
750	670	713	יתרות זכות וחלויות שוטפות של אגרות חוב לחברה אם
59	62	81	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
178	* 156	220	זכאים ויתרות זכות
38	* 35	36	הפרשות למס
1,066	964	1,149	סך הכל התחייבויות שוטפות
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
343	346	253	הלוואות מבנקים ואחרים
4,539	4,706	4,410	אגרות חוב והלוואות חברה אם
36	62	29	התחייבויות לאחרים
1,722	1,604	1,693	מיסים נדחים
1	1	-	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
6,641	6,719	6,385	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
7,707	7,683	7,534	<b>סך הכל התחייבויות</b>
			<b>הון:</b>
			<b>הון המיוחס לבעלי המניות של החברה:</b>
170	170	170	הון מניות
700	700	700	פרמיה על מניות
45	45	45	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
25	25	25	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,219	4,821	5,092	עודפים
6,159	5,761	6,032	<b>סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
367	346	370	<b>הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה</b>
6,526	6,107	6,402	סך הכל הון
14,233	13,790	13,936	

\* סווג מחדש

אורן הילינגר דירקטור ואחראי על הכספים	אופיר שריד דירקטור ומנכ"ל	16 בנובמבר, 2020 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---	------------------------------	---

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.



לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,168	305	256	881	706	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
329	96	82	251	207	עלות ההכנסות
839	209	174	630	499	<b>רווח גולמי</b>
714	(29)	(32)	321	(451)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
1,553	180	142	951	48	
2	1	-	2	1	הוצאות פרסום ושיווק
37	8	8	25	24	הוצאות הנהלה וכלליות
38	-	-	36	2	הוצאות תפעוליות אחרות, נטו
1,476	171	134	888	21	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
256	14	65	215	157	הוצאות מימון
8	-	-	6	8	הכנסות מימון
1,228	157	69	679	(128)	<b>רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
286	48	21	156	(8)	מיסים על ההכנסה
942	109	48	523	(120)	<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל</b>
892	105	45	494	(127)	<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:</b>
50	4	3	29	7	בעלי מניות החברה
942	109	48	523	(120)	זכויות שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**תמצית נתונים כספיים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)**

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
בלתי מבוקר							
170	700	45	25	5,219	6,159	367	6,526
יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)							
שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020:							
-	-	-	-	(127)	(127)	7	(120)
רווח (הפסד) כולל לתקופה							
-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה							
170	700	45	25	5,092	6,032	370	6,402
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020							

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**תמצית נתונים כספיים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)**

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
בלתי מבוקר							
170	700	45	25	4,327	5,267	321	5,588
יתרה ליום 1 בינואר 2019 (מבוקר)							
שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019:							
-	-	-	-	494	494	29	523
רווח כולל לתקופה							
-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה							
170	700	45	25	4,821	5,761	346	6,107
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019							

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**תמצית נתונים כספיים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
בלתי מבוקר							
170	700	45	25	5,047	5,987	367	6,354
-	-	-	-	45	45	3	48
170	700	45	25	5,092	6,032	370	6,402

יתרה ליום 1 ביולי 2020

שינויים בתקופה של שלושה חודשים  
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020:

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**תמצית נתונים כספיים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)**

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
<b>בלתי מבוקר</b>							
170	700	45	25	4,716	5,656	343	5,999
-	-	-	-	105	105	4	109
-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
170	700	45	25	4,821	5,761	346	6,107

**יתרה ליום 1 ביולי 2019**

**שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019:**

רווח כולל לתקופה

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

**יתרה ליום 30 בספטמבר 2019**

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.**

**בריטיש ישראל השקעות בע"מ**

**תמצית נתונים כספיים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019**

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
מבוקר							
170	700	45	25	4,327	5,267	321	5,588
יתרה ליום 1 בינואר 2019							
שינויים בשנת 2019:							
-	-	-	-	892	892	50	942
רווח כולל לתקופה							
-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה							
170	700	45	25	5,219	6,159	367	6,526
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019							

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2019					
מבוקר					
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
942	109	48	523	(120)	<b>רווח (הפסד) כולל לתקופה התאמות בגין:</b>
					ירידת (עליית) ערך שווי הוגן
(714)	29	32	(321)	451	נדל"ן להשקעה, נטו
1	-	-	1	1	פחת והפחתות
244	31	13	126	(29)	מיסים נדחים, נטו
12	2	13	12	37	שערך פקדונות והלוואות שניתנו
2	(5)	(2)	-	(4)	שערך הלוואות לזמן ארוך ושינויים בריבית שנצברה
(2)	-	-	(2)	-	שערך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
					שערך אגרות חוב לחברה אם ושינויים בריבית שנצברה
10	(26)	7	28	(24)	
495	140	111	367	312	
					<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
3	(1)	(9)	(2)	(25)	(עלייה) ירידה בלקוחות
-	7	9	6	22	ירידה בחייבים ויתרות חובה (ירידה) עלייה בהתחייבויות
4	4	(6)	6	(9)	לספקים ולנותני שירותים
54	17	16	43	8	עלייה בזכאים ויתרות זכות והפרשות
1	-	(1)	2	1	(ירידה) עלייה בהתחייבויות אחרות
62	27	9	55	(3)	
557	167	120	422	309	<b>מזומנים נטו מפעילות שוטפת</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.

תמצית נתונים כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2019					
מבוקר					
<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>					
(229)	(56)	(76)	(188)	(192)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(1)	-	-	-	(1)	השקעה ברכוש קבוע ורכוש אחר
-	-	67	-	67	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
-	-	(9)	-	(9)	מיסים ששולמו בגין מימוש נדל"ן להשקעה
6	2	-	3	1	השקעה בפקדונות והלוואות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
(24)	-	-	(24)	-	מיסים ששולמו בגין רכישת חברות בנות
(248)	(54)	(18)	(209)	(134)	
<b>תזרימי מזומנים נטו לפעילות השקעה</b>					
<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>					
224	8	39	217	92	הנפקת אגרות חוב והלוואות לחברה אם
(187)	-	-	(187)	-	פרעון אגרות חוב
(369)	(39)	(26)	(204)	(193)	פרעון של אגרות חוב לחברה אם
(1)	-	-	(1)	(1)	פרעון התחייבות בגין רכישה נוספת של מניות חברה בת
-	-	-	-	1	קרן לחידוש ציוד, נטו
(31)	(14)	(14)	(29)	(31)	פרעון הלוואות לזמן ארוך אשראי לזמן קצר מחברה אם, נטו
63	(67)	(92)	(17)	(35)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(4)	(1)	-	(4)	(4)	
(305)	(113)	(93)	(225)	(171)	
4	-	9	(12)	4	<b>תזרימי מזומנים נטו לפעילות מימון</b>
59	47	58	59	63	<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
63	47	67	47	67	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
					<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.



**נספח א' - פעילות מימון והשקעה מהותיות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		רכישת נדל"ן להשקעה באשראי פקדון בנאמנות בגין נדל"ן להשקעה המסווג כמוחזק למכירה
31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
48	6	40	6	40	
-	-	10	-	10	

**נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה מס הכנסה ששולם, נטו
31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
210	46	45	154	139	
9	3	4	8	6	
67	11	20	55	18	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים.

**ביאור 1 - כללי:**

**א.** בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן - "החברה") עוסקת בנדל"ן להשקעה ומחזיקה (באמצעות חברות בנות) במרכזי מסחר, מבני משרדים ומבני תעשייה.

תמצית נתונים כספיים זו נערכה במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בתמצית נתונים כספיים זו יחד עם התמצית הנתונים הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והביאורים אשר נלוו אליהם.

**ב. מתכונת העריכה של תמצית הנתונים הכספיים:**

תמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ביניים ערוכה בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות לניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבזים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פרעון תעודות התחייבות, כשהיא מוצגת בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

**ד. פרטים בדבר מדד המחירים לצרכן:**

להלן פרטים על מדד המחירים לצרכן ושיעור השינוי בתקופות הדיווח:

31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020	
100.8	101.0	100.2	מדד המחירים לצרכן (בנקודות-מדד ידוע)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2019	30.9.2019	30.9.2020	30.9.2019	30.9.2020	
%	%	%	%	%	
0.30	(0.69)	0.10	0.50	(0.60)	שיעור העלייה (ירידה) של: מדד המחירים לצרכן (ידוע)

**ביאור 2 – גניף הקורונה:**

החברה העניקה לשוכרים הנחות בסך של כ-136 מיליון ש"ח. לפרטים אודות פעילות החברה בתקופת משבר קורונה, צעדי החברה לטיפול במשבר ואסטרטגיית היציאה מהמשבר, ראו ביאור 2 לדוחות כספיים תמציתיים ביניים של חברת האם ("מליסרון") ליום 30 בספטמבר 2020.

**ביאור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית:**

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישמשו בדוחות הכספיים השנתיים, לרבות האמור להלן:

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

- בהסדרי חכירה תפעולית המשלבים דמי חכירה קבועים ודמי חכירה משתנים, במסגרתם ניתנה הקלה לחוכרים המיוחסת לגניף קורונה, לפיה הופחת הרכיב הקבוע לסכום נמוך יותר לתקופה קצובה, לצד הותרת הרכיב המשתנה על כנו, רואה החברה ברצפה המעודכנת של הרכיב הקבוע, כבסיס שיטתי אחר המייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתממטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס.
- החברה מטפלת בוותיקים שהוענקו לחוכרים בהסדרי חכירה תפעולית בגין תשלומי חכירה שמועד פרעונם החזוי חלף, המהווים תיקון חכירה, כגריעה של נכס פיננסי. בהתאם לכך, ולאחר הבאה בחשבון של הפסדי אשראי חזויים ככל שישנם, גורעת החברה את יתרת החייבים בגין חכירה תפעולית לדוח על הרווח או הפסד כקיטון מההכנסות במועד בו פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים.

**א. להלן מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים, תיקונים לתקנים ופרשנויות, שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2020:**

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

התיקונים ל-IFRS 3 מבהירים את הגדרת עסק בכדי שעסקת רכישה תחשב עסקת צירוף עסקים בתחולת IFRS 3. לצורך כך נוסף מבחן חדש, מבחן הריכוזיות, אשר מטרתו לפשט את הבחינה האם נרכש עסק וללא צורך בבחינת שאר הנחיות התקן בנושא. בהתאם למבחן זה, כאשר באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס בודד אחד, או בקבוצה של נכסים דומים, לא מדובר ברכישת עסק ולפיכך העסקה לא תטופל כצירוף עסקים בהתאם להוראות IFRS 3. מבחן זה ניתן ליישם לפי בחירה עבור כל עסקת רכישה בנפרד.

כדי להיחשב עסק בהתאם להנחיות התקן (במידה ולדוגמא לא יושם מבחן הריכוזיות), הפעילות והנכסים שנרכשו חייבים לכלול לפחות תשומה ותהליך ממשי שיחד תורמים משמעותית ליכולת ליצור תפוקות, לצורך כך נוספו הנחיות כיצד לבחון האם התהליך הוא ממשי. כמו כן, הגדרת תפוקות (שהינה אחד משלושת הרכיבים המהווים עסק: תשומות, תהליכים ותפוקות) השתנתה וצומצמה מתוך רצון להתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוח אשר מפיקים הכנסות, תשואה על השקעות או הטבות אחרות.

שינוי נוסף חל במאפיין משתתפי השוק כך שלא נדרש עוד לבחון מנקודת ראותם האם ביכולתם להחליף מרכיב אחד או יותר בהגדרת עסק או לשלב את הפעילות והנכסים שנרכשו עם אלה הקיימים אצלם. התיקונים ל-IFRS 3 מיושמים אך ורק לגבי רכישות נכסים ועסקאות צירופי עסקים שמועד הרכישה שלהם הינו ביום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן, דהיינו ללא בחינה או הצגה מחדש של עסקאות כאלה בעבר ולפיכך ליישומם לראשונה לא הייתה השפעה על תקופות דיווח טרם יישומם.

**ביאור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

**א. להלן מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים, תיקונים לתקנים ופרשנויות, שהחברה יישמה לראשונה החל מיום 1 בינואר 2020 (המשך):**

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

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

**ב. להלן מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים, תיקונים לתקנים ופרשנויות בתקופה שלפני יישומם:**

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

התיקונים ל-1-IAS פורסמו בינואר 2020 במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא-שוטפות. התיקונים מבהירים היבטים שונים של אחד מהקריטריונים לסיווג שמבוסס על שאלת קיומה של זכות לדחות סילוק של ההתחייבות למשך תקופה של 12 חודשים לפחות. בנוסף מבהירים התיקונים, מהי משמעות המונח "סילוק" בהקשר של סיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות. להלן סקירה של עיקרי התיקונים:

הזכות לדחות את הסילוק צריכה להיות קיימת בסוף מועד הדיווח. אם זכות זו כפופה לעמידה בתנאים מסוימים, הזכות קיימת רק אם החברה עומדת בתנאים אלה בסוף מועד הדיווח, וזאת גם אם המלווה אינו בוחן את העמידה בתנאים במועד זה אלא רק במועד מאוחר יותר.

קריטריון הסיווג הנובע מקיומה של זכות לדחות סילוק למשך תקופה של 12 חודשים לפחות לאחר מועד הדיווח אינו מושפע מכוונות ההנהלה או ציפיותיה למימוש הזכות או מסילוקה בפועל של ההתחייבות במהלך 12 חודשים שלאחר מועד הדיווח. כמו כן, התיקונים מבהירים כי "סילוק" לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול (extinguishment) של ההתחייבות שכולל העברה של מזומן או של משאבים כלכליים אחרים כגון סחורות או שירותים, או הנפקת מכשירים הוניים, אלא אם מדובר בהתחייבות להנפיק מכשירים הוניים הנובעת מאופציה להמרת חוב להון, אשר מסווגת כמכשיר הוני (בהתאם להוראות IAS 32) ומוכרת בנפרד מההתחייבות כרכיב הוני של מכשיר פיננסי מורכב.

התיקונים ל-1-IAS ייישמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי לעובדה זו. להערכת החברה, נכון למועד הדיווח, לתיקונים ל-1-IAS לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

**ביאור 3- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**

ב. להלן מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים, תיקונים לתקנים ופרשנויות בתקופה שלפני יישומם (המשך):

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

התיקון ל-IFRS 9 שפורסם במסגרת פרויקט השיפורים השנתי לתקני IFRS מחזור 2018-2020 קובע אילו עלויות נכללות במבחן ה-10% לצורך הבחינה האם לגרוע התחייבות פיננסית כתוצאה מהחלפה שלה או תיקון משמעותי של תנאיה. בהתאם להוראות התיקון, עלויות ועמלות המשולמות לצדדים שלישיים לא ייכללו במבחן ה-10% כך שעמלות שהתהוו כלפי המלווה בלבד יובאו בחשבון במבחן זה. התיקון ייושם עבור החלפות או תיקון תנאים שבוצעו בהתחייבויות פיננסיות החל מיום 1 בינואר 2022, מועד תחילת התיקון, דהיינו ללא בחינה מחדש של החלפות או תיקוני תנאים בתקופות הקודמות למועד תחילת התיקון. יישום מוקדם אפשרי.

**ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:**

**עדכון פנימי של הערכות שווי ליום 30 בספטמבר 2020:**

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

לאור האמור, שווי הנכסים ליום 30 בספטמבר 2020, התבסס על המרכיבים הבאים:

1. תזרים ההכנסות המייצג פעילות רגילה, המגלם את עדכון הפעילות הכלכלית כתוצאה מההתפתחויות שחלו עד יום 30 בספטמבר, 2020, המבוסס בעיקרו על חוזי השכירות הקיימים, והשינויים שחלו בהם בעקבות תחלופת שוכרים, ככל שהיתה.
2. הפחתה זמנית של ההכנסות לטווח השנים הקרוב, כנובע מצפי החברה בדבר השפעת הקורונה. יצוין, כי הפחתת צפי ההכנסות נובעת בעיקרה מהירידה הצפויה בהיקף הפעילות המסחרית במרכזי המסחר לתקופה קרובה. קביעת גובה ההפחתה הצפויה ניתנה תוך התייחסות לקטגוריות שוכרים שונות כשלכל אחת מהן יוחס היקף פגיעה שונה: משרדים, שטחי מזון והסעדה, שטחי בילוי ופנאי, עסקים הפונים לאוכלוסייה מבוגרת ואחרים.

**ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):**

**נכסים המוחזקים למכירה**

1. ביום 26 במאי, 2020, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיה בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט זכויותיה במקבצי הדיור במקרקעין). הסכם המכר מותנה בתנאי מתלה, שהוא אישור תוכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה ביחס למקרקעין, כפי שהוגדרה בהסכם, בתוך שנתיים ממועד חתימת ההסכם, עם אפשרות להארכת התקופה בשנה נוספת. התמורה הועמדה על סך של 231 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובניכוי היטל ההשבחה בו תישא החברה (מוערך בכ-30 מיליון ש"ח), כאשר יתכן כי תבוצענה התאמות בסכום זה לפי כמות וסוג הדירות שיאושרו בתב"ע שתאושר כאמור במנגנון המצויין בהסכם. מועד המסירה יחול סמוך לאחר התקיימות התנאי המתלה. להערכת הנהלת החברה סיכויי השלמת העסקה גבוהים. כפועל יוצא סווגו המקרקעין לקבוצת הנכסים המוחזקים למכירה בדוחותיה של החברה.

2. ביום 24 ביוני, 2020, התקשרו חברות בנות בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיהן בקניון "עופר מלכת שבא אילת" (למעט חנות אחת הפונה לטיילת ומופרדת מהקניון) בתמורה לסכום של 67 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. העסקה הושלמה ב-9 בספטמבר, 2020. במסגרת העסקה קיים מנגנון הבטחת הכנסה בגין התקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2020, במסגרתו התחייבו המוכרות כי במקרה בו תפחתנה הכנסות הקניון מסך מסוים לחודש, הן תשלמנה את ההפרש. בעקבות השלמת העסקה נגרע ממאזן החברה החלק שנמכר ואילו החלק שנותר (החנות שפונה לטיילת ומופרדת מהקניון) בסך 90 מיליון ש"ח סווג בחזרה לנדל"ן להשקעה.

**הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה - "קניון הצפון" בנהריה**

ביום 28 במאי, 2013 נחתם הסכם מכר בין חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה (להלן-המוכרות) ובין כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן-כלל), במסגרתו רכשה כלל את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן בקניון הידוע כ- "קניון הצפון" בנהריה ובמגרש סמוך המיועד למגורים. בהתאם להוראות הסכם המכר ובכפוף לתנאים הנקובים בו, נקבעו מנגנוני הבטחת תשואה והתאמת תמורה בין הצדדים לתקופה של 10 שנים וזאת החל ממועד מסירת החזקה במקרקעין לידי כלל בהתאם להסכם המכר.

בין הצדדים נתגלעו חילוקי דעות בנוגע ליישומן של הסכם המכר ובמסגרת הליכים משפטיים כפרו זה בטענותיו של זה. על מנת ליישב ולסיום באופן מלא וסופי את ההליכים המשפטיים ולסלק את כל הטענות והמחלוקות ביניהם, ביום 2 ביוני, 2020, חתמו הצדדים על הסכם פשרה במסגרתו יבוטל הסכם המכר באופן חלקי וזאת בהתייחס למחצית (50%) מכלל הזכויות וההתחייבויות בקניון ובמקרקעין, כנגד השבה לכלל על ידי המוכרות של סך של 67 מיליון ש"ח.

בנוסף, וביחס למחצית הזכויות אשר יותרו בידי כלל, ישולם לכלל פיצוי סופי בסך 53 מיליון ש"ח. ההסדר דלעיל כולל וויתור הדדי של הצדדים על כל טענות, דרישות והתביעות בקשר להסכם המכר ו/או להליכים המשפטיים ו/או למחלוקות שנתגלעו בין הצדדים, ובכלל זה טענות, דרישות ותביעות בגין סכומים המגיעים למי מהצדדים (לטענתם) בהתאם להסכם המכר, ובכלל כך ביטול סופי ומוחלט של מנגנוני הבטחת התשואה והתאמת התמורה שנקבעו בהסכם המקורי. תוקף ההסכם הותנה באישור הממונה על התחרות, אשר ניתן ביום 21 באוקטובר, 2020. לאחר קבלת אישור זה וביצוע פעולות נוספות בהתאם להסכם הנדרשות לצורך השלמתו (לרבות קבלת אישור ביהמ"ש), הצפויות להיות מושלמות במהלך המחצית הראשונה של שנת 2021, יחזיקו הצדדים בחלקים שווים בנכס והחברה תהיה אחראית לניהול השוטף של הקניון.

**ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):**

**פסק דין בעניין סוגיות מס במחלוקת**

לאחר תאריך המאזן התקבל פסק דין של בית המשפט המחוזי בירושלים בעניין חברה בת בבעלות מלאה של החברה וחברה שנמכרה על ידי החברה וכן חברה נוספת שאינה קשורה לחברה. בעקבות פסק הדין חלה על החברה הבת והחברה שנמכרה חבות מס לתשלום בסך כ-32 מיליון ש"ח בגין מספר סוגיות מיסוי, שהעיקריות שבהן הינן חלוקת דיבידנדים שלטענת רשויות המס מקורם ברווחי שערור ואי התרת הוצאות מימון. חלק החברה בחבות המס הינו 25 מיליון ש"ח. החברה ביחד עם יועציה המשפטיים בוחנת את פסק הדין ובכוונתה לערער עליו. למרות האמור לעיל, בגין החלק של החברה הבת שולם לרשויות המס לאחר תאריך המאזן סך של כ-20 מ'. נכון לתאריך המאזן לחברה הפרשה מלאה בדוחותיה הכספיים.



## הערכת שווי



עופר גרנד קניון באר שבע



15 בנובמבר, 2020

לכבוד  
מליסרון בע"מ

**הנדון: עדכון הערכות שווי פנימיות ליום 30/9/2020**

**קניון עופר רמת אביב**  
**עופר הקריון**  
**עופר גרנד קניון חיפה**  
**עופר הקניון הגדול פ"ת**  
**קניון עופר רחובות**

ביולי 2020 נערכו לנכסי החברה הערכות שווי ליום 30/6/2020 ע"י השמאים משרד ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'.

בהערכות אלו נלקחו בחשבון השפעות עתידיות הנובעות מהתפשטות מגפת הקורונה על נכסי החברה ובהתאם הופחת שווי הנכסים הרלוונטיים.

לאחר בדיקה מחודשת של הנחות העבודה בבסיס הערכות השווי, השפעות אלו נותרו ללא שינוי ליום ה- 30/9/2020.

בהתאם לזאת, נכון ל- 30/9/2020 לא חלו שינויים מהותיים בשווי הנכסים למעט השקעות אשר בוצעו במהלך הרבעון כמפורט להלן:

1. **קניון רמת אביב** – שווי הנכס ליום 30/6/2020 עפ"י שמאות קודמת מס' 35237.23/30.503 מיום 5/8/2020 נקבע לסך של 2,452,000,000 ₪. במהלך הרבעון הנוכחי בוצעו השקעות בקניון ושווי הנכס נכון ל- 30/9/2020 נקבע לסך של 2,454,000,000 ₪.
2. **עופר הקריון** - שווי הנכס ליום 30/6/2020 עפ"י שמאות קודמת מס' 35255.20/30.503 מיום 6/8/2020 נקבע לסך של 2,349,000,000 ₪. במהלך הרבעון הנוכחי בוצעו השקעות בקניון ושווי הנכס נכון ל- 30/9/2020 נקבע לסך של 2,350,000,000 ₪.

3. **עופר גרנד קניון חיפה** - שווי הנכס ליום 30/6/2020 עפ"י שמאות קודמת מס' 34057.21/30.503 מיום 6/8/2020 נקבע לסך של 1,654,000,000 ₪.
- שווי הנכס נכון ל- 30/9/2020 נקבע לסך של 1,658,000,000 ₪ (השינוי נובע מתיקון טעות אריתמטית שנעשתה בשמאות קודמת).
4. **עופר הקניון הגדול פ"ת** - שווי הנכס ליום 30/6/2020 עפ"י שמאות קודמת מס' 34210.23/30.503 מיום 6/8/2020 נקבע לסך של 1,623,000,000 ₪.
- נכון ל- 30/9/2020 לא חל שינוי בשווי הנכס.
5. **קניון עופר רחובות** - שווי הנכס ליום 30/6/2020 עפ"י שמאות קודמת מס' 34114.24/30.503 מיום 5/8/2020 נקבע לסך של 1,356,000,000 ₪.
- נכון ל- 30/9/2020 לא חל שינוי בשווי הנכס.

בכבוד רב,  
פליקס שופמן, סמנכ"ל פיתוח עסקי  
כלכלן ושמאי מקרקעין\*



\* מר פליקס שופמן משמש כסמנכ"ל פיתוח עסקי במליסרון בע"מ בעל B.A בכלכלה וניהול מאוניברסיטת ת"א. שמאי מקרקעין מוסמך. למר שופמן ניסיון בביצוע הערכות שווי פנימיות לצרכים חשבונאיים בתאגיד ובחברות הבנות שלו מזה למעלה מ- 5 שנים. טרם עבודתו של מר שופמן בתאגיד, שימש כמנהל תחום נדל"ן בגמול השקעות (2004-2005) וכשמאי מקרקעין במשרד יוסף זרניצקי שמאי מקרקעין (1998-2004).