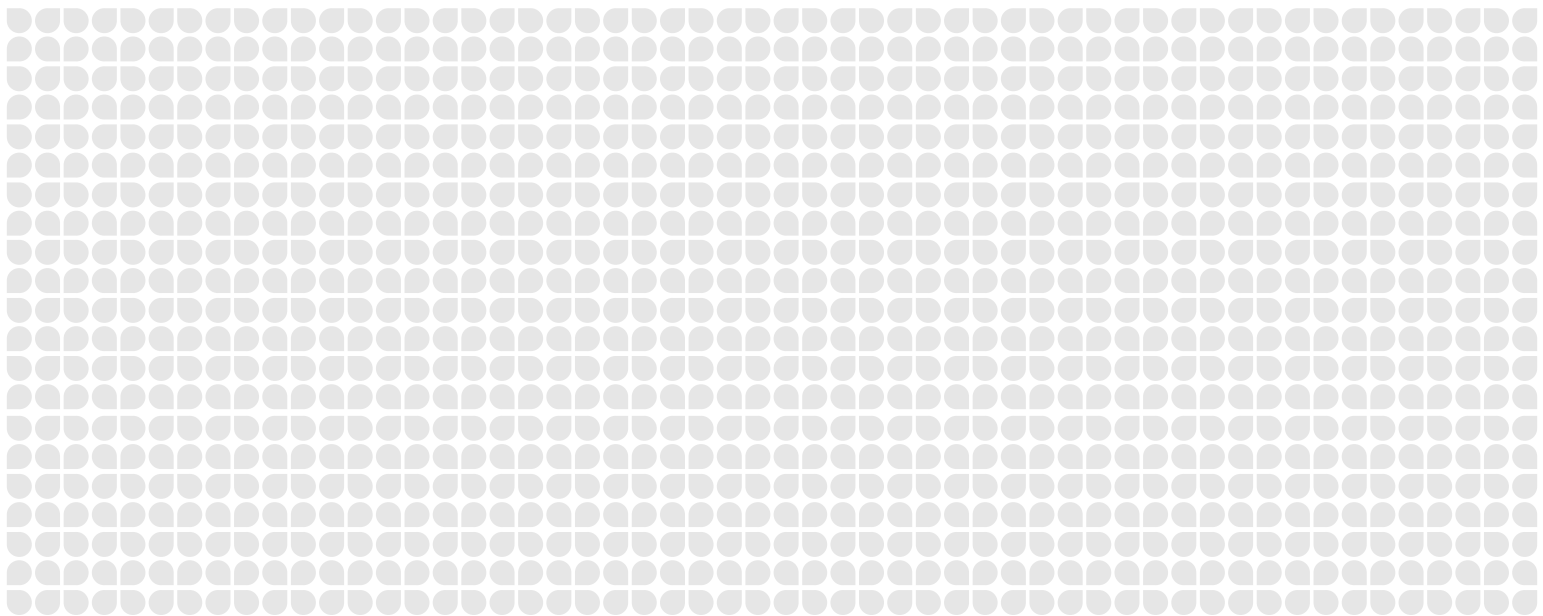


# סליסרון

## דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה  
ביום 30 ליוני 2022

---





# עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד



## עדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד"

### לדוח התקופתי לשנת 2021 (להלן: "הדוח התקופתי")<sup>1</sup> של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד" או "החברה")<sup>2</sup>

1. בסעיף 1 לפרק תיאור עסקי התאגיד (פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה) יתווסף סעיף אשר יכלול את הפירוט הבא:

ביום 3 ביולי 2022, הושלמה עסקה בין החברה לבין קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ ("המוכרת" או "קבוצת אביב") ולבין חברה פרטית שהייתה בבעלותה המלאה של המוכרת עד לאותו מועד, אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ ("אביב ייזום"), לרכישת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של אביב ייזום בדרך של רכישת והקצאת מניות, זאת כנגד תמורה כוללת של 600 מיליוני ש"ח (מתוכה 146 מיליוני ש"ח שולמו למוכרת בגין המניות הנרכשות ו-454 מיליוני ש"ח שולמו לאביב ייזום בגין המניות המוקצות), המשקפת לאביב ייזום שווי חברה (לפני הכסף ולפני ניכוי חוב של אביב ייזום למוכרת בסך של 90 מיליוני ש"ח, אשר נפרע במועד השלמת העסקה) של 836 מיליוני ש"ח ("הסכם הרכישה"). לפרטים נוספים אודות עיקרי העסקה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 26 במאי 2022, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה 3 (להלן: "הדיווח המידי בדבר הסכם הרכישה").

לאחר השלמת העסקה כאמור, אביב ייזום הינה חברה בבעלות החברה וקבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ בחלקים שווים ובשליטה משותפת (לעניין זה ראו גם ה"ש 1 בדיווח המידי בדבר הסכם הרכישה). אביב ייזום הינה חברת נדל"ן ותיקה בעלת ניסיון רב בייזום והקמה של פרויקטי נדל"ן משמעותיים. אביב ייזום מתמחה בכל מרכיבי שרשרת הערך בייזום פרויקטי נדל"ן למגורים בישראל, ובפרט באזור גוש דן. אביב ייזום מחזיקה בזכויות בפרויקטים הנמצאים בשלבים שונים, וכן פועלת לקידום פרויקטים נוספים במתכונת של התחדשות עירונית (פינוי ובינוי או תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה)), באמצעות חברות ו/או שותפויות ייעודיות המחזיקות בזכויות בפרויקטים.

עסקת רכישת החזקות כאמור באביב ייזום, מהווה חלק מיישום התכנית האסטרטגית של החברה לכניסה לפעילויות חדשות בתחום הנדל"ן וזאת במטרה לפעול לפיזור הסיכונים ולגיוון מקורות ההכנסה של החברה. בהתאם להסכמות כפי שנקבעו בהסכם הרכישה נקבע כי אביב ייזום תתמקד בייזום ובניית פרויקטים למגורים, ובכלל כך תפעל גם בפרויקטים של התחדשות עירונית למכירה וכן בבנייה לצורכי השכרה לטווח ארוך (לפרטים אודות ההסכמות בקשר עם תיחום הפעילות בין אביב ייזום לבין החברה וקבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ ראו בסעיף 5 לדיווח המידי בדבר הסכם הרכישה).

**הערכות החברה ותכניתיה לכניסה לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים וכן הערכותיה ביחס לצפי פעילותה של אביב ייזום ותכניתיה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוססים, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה אודות אביב ייזום. הערכות החברה ותכניתיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן,**

<sup>1</sup> הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 אשר פורסם ביום 14 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-029338), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

<sup>2</sup> העדכון הינו בהתאם לתקנה 39 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, וכולל שינויים או חידושים מהותיים בעסקי החברה, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שאירעו החל ממועד פרסום העדכון לרבעון הראשון לשנת 2022 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (פורסם ביום 16 במאי 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-058588) ועד למועד פרסום עדכון זה או שהחברה סברה כי יש לצייןם בדוח זה, וכן מכח הנחיית נילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (במסגרת פרויקט שיפור דוחות) מחודש ינואר, 2011 (סעיף 43 להנחיה).

<sup>3</sup> אסמכתא מספר: 2022-01-052248, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם, בין היתר, הצלחת שיתוף הפעולה בניהול המשותף של אביב ייזום, יכולת החברה להביא לפיתוח אפקטיבי של אביב ייזום ביחד עם קבוצת אביב, סביבה כלכלית וגיאופוליטית משתנה, שינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה ביחס לתחומי הפעילות של אביב ייזום, יכולתה של אביב ייזום להשלים את פרויקטי ההתחדשות העירונית במועדים ובהיקפים החזויים והשגת ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בפרויקטים הנ"ל ו/או גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות אביב ייזום אשר אינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.

לפרטים נוספים, ראו עדכון לסעיף 8.11 לפרק תיאור עסקי התאגיד ("פעילויות נוספות") בסעיף 6 להלן.

## 2. סעיף 1.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד (תרשים מבנה החזקות) יעודכן כמפורט להלן:

לתרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה תתווסף החזקה של 50% באביב ייזום על ידי החברה.

## 3. סעיף 3.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד (השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה) יעודכן כדלקמן:

ביום 18.7.2022 הודיעה החברה כי כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ (להלן: "כלל ביטוח") החלה להיות בעלת עניין בחברה עקב רכישת מניות של החברה בעסקה מחוץ לבורסה ביום 14.7.2022. ביום 9.8.2022 הודיעה החברה כי כלל ביטוח חדלה להיות בעלת עניין בחברה עקב מכירת מניות של החברה בבורסה ביום 8.8.2022. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 18.7.2022 ו-9.8.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-075588 ו-2022-01-082173) (בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

## 4. בסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד (חלוקת דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים) יעודכן כדלקמן:

ביום 14.8.2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 120 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

## 5. סעיפים 6 (סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה) ו-31 (דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה) לפרק תיאור עסקי התאגיד, יעודכנו כדלקמן:

לפרטים אודות השפעות עליית הריבית בארץ ובעולם והשפעות האינפלציה, ראו בעמודים 16 (עלות החוב הכוללת) ו-22 (סקירה פיננסית של תוצאות החברה) לדוח הדירקטוריון ליום 30.6.2022, המצורף לדוח רבעוני זה.

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

כאמור בסעיף 1 לעיל, כחלק מיישום התכנית האסטרטגית של החברה לכניסה לפעילויות חדשות בתחום הנדל"ן, בחודש יולי 2022, השלימה החברה את רכישת 50% מההון המונפק והנפרע של אביב ייזום. אביב ייזום הינה חברה פרטית שהתאגדה בישראל בשנת 2009 והינה חברה בבעלות החברה (50%) וקבוצת אביב (50%). אביב ייזום מתמחה בכל מרכיבי שרשרת הערך בייזום פרויקטי נדל"ן למגורים בישראל.

נכון למועד הדוח, לאביב ייזום חמישה פרויקטים המצויים בשלבי הקמה, שחלקם בבעלות וחלקם פרויקטים של התחדשות עירונית, בהיקף כולל של כ-500 יחידות דיור, מתוכן כ-260 יחידות דיור למכירה (חלקה של אביב ייזום). בנוסף לכך, פועלת אביב ייזום לתכנון וקידום של כ-15 פרויקטים נוספים בתחום ההתחדשות העירונית באזור גוש דן (אשר בעיקרם שיעור החתמות הדיירים עולה על 67%), בהיקף צפוי של כ-2,600 יחידות דיור (מתוכן כ-1,400 יחידות דיור למכירה (חלקה של אביב ייזום)).

**נדל"ן יזמי למגורים - כללי**

תחום הנדל"ן היזמי מאופיין במספר שלבים אשר לעיתים שלובים זה בזה ומבוצעים על ידי היזם במקביל, הכוללים: איתור קרקעות פוטנציאליות ורכישתן בהתאם לכדאיות הכלכלית הטמונה בהן (או לחילופין התקשרות בהסכמי קומבינציה) וכן התקשרות עם גוף מממן לרכישת הקרקע; השבחת הקרקעות בדרך של קידום תכניות בניין עיר (תב"ע) להגדלת זכויות הבנייה הקיימות על המקרקעין ו/או לשינוי ייעוד הקרקע לייעוד הרלוונטי לפרויקט וכן קידום הליכים תכנוניים-רישויים לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט על המקרקעין ולהשבחתו. בנוסף לאמור ובשונה מחברות נדל"ן יזמיות אחרות הפעילות בתחום, לאביב ייזום ישנו רישיון קבלן ג' 5 והינה בעלת מוניטין וניסיון רב בביצוע עבודות קבלניות מורכבות. בהתאם לאמור, ביכולתה של אביב ייזום, לספק תחת קורת גג אחת את מלוא השירותים הנדרשים לצורך ייזום והקמת פרויקטים למגורים, ללא תלות בקבלן ראשי חיצוני.

**פינוי בינוי - כללי**

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

**תמ"א 38 - כללי**

תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בנייה לצורך חיזוקם של מבנים קיימים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413 וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים ובין באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש תוך הגדלת מספר הדירות במבנה. על מנת לאפשר את החיזוק, מתירה תמ"א 38

תוספת זכויות בנייה אשר ברובן מוקנות ליזם כתמריץ אשר מממן את חיזוק המבנים וכן מתירה חריגה מקווי בנייה ומגובה המותרים על פי התכנית המאושרת החלה על המקום. היזמים הפועלים בתחום זה מקבלים מהדיירים הקיימים את הזכויות ליחידות המגורים הנוספות במבנה מכוח תמ"א 38 ותב"עות נוספות ובתמורה נושאים היזמים בכלל עלויות הבנייה לדיירים וזאת בהתאם להסכמים השונים הנחתמים עם הדיירים הקיימים.

#### מדיניות מימון פרויקטים

אביב ייזום נוהגת לממן רכישה של קרקעות והקמת פרויקטים באמצעות מימון בנקאי ו/או מימון של גורם מוסדי, בשיעור של כ- 75% - 85% בגין מימון עבור רכישת קרקע ובשיעור של 75% - 85% בגין מימון עבור הקמת פרויקט. למועד זה, אביב ייזום ו/או שותפיה בפרויקטים מממנים את הפרויקטים של התחדשות עירונית מהון עצמי שמזרם בצורה של הלוואות בעלים לחברה הייעודית, ולאחר הזרמה כאמור פועלים הצדדים לקבל מימון בנקאי לפרויקט. נכון למועד הדוח, כל הפרויקטים שבהקמה מצויים בליווי בנקאי.

#### **חסמי כניסה ויציאה עיקריים**

##### חסמי כניסה

- א. איתנות פיננסית המאפשרת את השקעת ההון העצמי הנדרש, נגישות וקבלת מימון פיננסי חיצוני לרכישת קרקעות וכן להקמת הפרויקטים;
- ב. ידע, מוניטין, וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע פיקוח ושיווק בתחום הייזום, בהתנהלות מול רשויות התכנון ועמידה בדרישות הרישוי;
- ג. יכולת איתור מתחמים מתאימים לביצוע פרויקטים.

##### חסמי יציאה

- א. פרויקטי הייזום הינם ארוכי טווח, יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבנייה, נגזרות בין היתר ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק;
- ב. התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על פי הדין (לרבות מכוח חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר"), כלפי רוכשים ורשויות. כמו כן פירעון מוקדם של מסגרות מימון העלול להביא לחיוב בקנסות "שבירה" כבדים.

#### **מגבלות ופיקוח**

הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון לבנייה הוא קיומה של תב"ע תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט בייעוד המתאים. בהעדר תב"ע קיימת המתאימה לפרויקט, היזם פועל מול רשויות התכנון לאישור התב"ע הדרושה להקמת הפרויקט, פועל מול רשויות הרישוי להוצאת היתר הבנייה וכן פועל להכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבנייה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר. כמו כן, פעילות הנדל"ן היזמי כפופה להוראות חוק שונות ופיקוח מצד רשויות שונות. בין היתר חלים החוקים הבאים והתקנות מכוחם: חוק התכנון והבנייה,

התשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק המכר, חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), התשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התשל"ל-1970 וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה ולדיני עבודה.

## תחרות

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגורמים רבים, עליהם נמנים אנשים פרטיים, חברות ציבוריות, חברות פרטיות וקבוצות רכישה. התחרות באה לידי ביטוי בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור קרקעות לבנייה והן בשלבים מתקדמים יותר של הקמת הפרויקט ושיווקו כאשר בשלב זה ישנה תחרות גם מול היצע דירות יד שנייה. יצוין כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבנייה בין החברות השונות באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזי מקרקעין שונים, לצרכי בנייה. בנוסף לאמור לעיל, קיימת תחרות נוספת בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים של אביב יזום.

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

## גורמי סיכון עיקריים

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

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

## סעיף 10.13 לפרק תיאור עסקי התאגיד (רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) לרבות קרקעות) יעודכן כדלקמן:

1. ביום 1.6.2022 התקשרה החברה עם מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "יוחננוף") בהסכם רכישה ושותפות לקידום הייזום, התכנון והביצוע במשותף של פרויקט בשטח של כ-24 אלפי מ"ר, להקמת מרכז מסחרי פתוח אשר יכלול מסחר ומשרדים על קרקע שבבעלות יוחננוף ביבנה (להלן: "מתחם יבנה"). בהתאם להסכם, רכשה החברה מיוחננוף 70% מזכויות החכירה בקרקע עליה יוקם המתחם, בתמורה לסך של כ-47 מיליוני ש"ח. מימון עלויות הקמת מתחם יבנה, יועמד על ידי החברה ויוחננוף בנפרד, בהתאם לשיעור החזקותיהן, כאשר ניהול העל בקשר עם הקמת המתחם וכן הניהול השוטף לאחר סיום ההקמה, יבוצעו על ידי החברה או מי מטעמה.

המרכז המסחרי אשר יוקם כאמור יפעל תחת רשת "קניוני עופר" ויכלול, בין היתר, חנות מכר של יוחננוף בשטח ברוטו הנאמד בכ-5,000 מ"ר, אותה תשכור יוחננוף מהעסקה המשותפת לתקופה של כ-25 שנים.

סה"כ עלות הקמת הפרויקט הצפויה כ-385 מיליון ש"ח (לפי שווי הקרקע בעסקה). לפרויקט קיימת תב"ע מאושרת והצדדים התחילו בתכנון לקראת הגשת בקשה להיתר.

לפרטים נוספים ראו ביאור ה.2. לדוחות הכספיים של החברה ליום 4.30.6.2022

2. ביום 7.6.2022 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם לרכישת קרקע בשטח של כ-16.5 דונם באזור צומת כנות, בתמורה לסך של כ-29 מיליון ש"ח. הקרקע שנרכשה, היא חלק ממתחם כולל של כ-250 דונם בייעוד חקלאי, כאשר המועצה המקומית מקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית לשינוי ייעוד המתחם בו מצויה הקרקע מחקלאות ללוגיסטיקה (תעשייה ואחסנה). לאחר שינוי הייעוד, החברה צופה כי ניתן יהיה לבנות בשטח מרכז לוגיסטי, שישימש כנכס מניב לחברה.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> הערכות החברה ותכניתיה בקשר עם העסקה המשותפת עם יוחננוף מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות החברה ותכניתיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ואו שאינם בשליטת החברה, ובכללם, בין היתר, הצלחת שיתוף הפעולה בהקמה ובניהול של המתחם היבנה ואו גורמים וסיכונים אשר אינם מצויים בשליטת החברה.

<sup>5</sup> הערכות החברה ותכניתיה בקשר עם השטח שרכשה חברת הבת של החברה באזור צומת כנות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות החברה ותכניתיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ואו שאינם בשליטת החברה, ובכללם, בין היתר, אי הצלחה בשינוי ייעוד הקרקע ואו גורמים וסיכונים אשר אינם מצויים בשליטת החברה.



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

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2021			
2,593	2,621	2,672	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
138	39	41	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
126	22	41	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.28% <sup>6</sup>	*6.33%	*6.49%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
462	466	473	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>7</sup>
92	93	95	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>8</sup>

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

<sup>6</sup> בחישוב שיעור התשואה ליום 31.12.2021 התווספו ל-NOI הקלות שהוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף הקורונה.  
<sup>7</sup> בטבלה זו – חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה, חלקי השטחים המושכרים נכון לכל תקופה בהתאמה. כמו כן, בחישוב דמי שכירות ממוצעים לשנת 2021, נטרלו הקלות אשר הוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף הקורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטווח הארוך.  
<sup>8</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.

סעיף 13.2 נתונים עיקריים של עופר הקריון (הנכס משועבד להבטחת אגרות חוב (סדרה י') ו-(סדרה יט') של החברה) יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2021			
2,422	2,454	2,486	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
126	35	36	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
32	23	24	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
97%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.70%	*6.55%	*6.69%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>9</sup>
169	170	175	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>10</sup>
65	68	67	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>11</sup>

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

<sup>9</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

<sup>10</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.

<sup>11</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.

9. בהתאם לעמדה משפטית 103-29 מיום 1.9.2013 וכפי שעודכנה בימים 7.4.2014, 31.10.2016, 24.7.2017 ו- 3.5.2020 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:

9.1 סעיף 14.1 נתונים עיקריים אודות עופר גרנד קניון חיפה (הנכס משועבד להבטחת אגרות חוב (סדרה כ') של החברה) יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2021			
1,727	1,744	1,779	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
100	29	30	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
68	16	33	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
99%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.65%	*6.66%	*6.67%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>12</sup>
164	166	169	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>13</sup>
60	62	62	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>14</sup>

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

<sup>12</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

<sup>13</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.

<sup>14</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.

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 2022		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2021			
1,766	1,781	1,824	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
93	28	29	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
106	13	41	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
*98%	*99%	*99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
**6.30%	**6.37%	**6.49%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>15</sup>
210	<sup>17</sup> 203	209	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>16</sup>
58	62	63	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>18</sup>

\* שיעור התפוסה משקלל תפוסה של 99% בשטחי המסחר בקניין ו-98% בשטחי המשרדים (בשנת 2021 98% בשטחי המסחר ובמשרדים).

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

<sup>15</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

<sup>16</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.

<sup>17</sup> הירידה בדמי השכירות הממוצעים למ"ר נובעת מהשכרת שטח פנוי בפאתי הקניין.

<sup>18</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.

9.3. סעיף 14.3 נתונים עיקריים אודות עופר גרנד קניין באר שבע (הנכס משועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה טז') של החברה):

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2021			
1,153	1,164	1,232	שווי הנכס (מיליוני ש"ח) <sup>19</sup>
69	20	21	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
152	9	68	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
99%	99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.82%	*6.76%	*6.95%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>20</sup>
118	119	123	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>21</sup>

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

<sup>19</sup> השווי אינו כולל את שווי מגרש 7 שמוחזק על ידי חברת מ.ל.א ב"ש (בעלת הקניון) שאינו משועבד עבור אגרות החוב מסדרה טז'. ביחס למגרש זה, מתכננת החברה בניית כ-297 יחידות דיור, על פי תב"ע מאושרת ולפני קבלת היתר. החברה בשלב התכנון ופועלת להגשת בקשה להיתר.

<sup>20</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

<sup>21</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.

סעיף 14.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד יעודכן כך שיינתנו נתונים עיקריים אודות קניין חוצות המפרץ חיפה (חלק החברה בנכס משועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה יח') של החברה):

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2021			
1,190	1,199	1,350	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
53	15	16	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
184	7	149	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
98%	97%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים) <sup>22</sup>
*6.33%	*6.29%	*6.38%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>23</sup>
78	77	78	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>24</sup>

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

<sup>22</sup> חישוב שיעור התפוסה של מתחם חוצות המפרץ אינו כולל שטח 2021 בהיקף של כ-5,000 מ"ר, שהיה מושכר לאולם אירועים והחוזה בוטל. שיעור התפוסה כולל שטח זה כפנוי הוא 90% ליום 30.6.2022 ו-91% ליום 31.12.2021.

<sup>23</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

<sup>24</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.

9.5. סעיף 15 לפרק תיאור עסקי התאגיד יעודכן כך שיינתנו נתונים עיקריים אודות קניין עופר רחובות בהתאם להתחייבויות החברה בשטרות הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
31.12.2021			
1,351	1,364	1,409	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
76	22	23	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
6	12	45	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.77%	*6.85%	*6.81%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>25</sup>
165	164	167	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>26</sup>
62	61	62	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>27</sup>

\* שיעור התשואה מחושב ללא שווי הונו של זכויות הבנייה בנכס.

10. סעיף 20.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד (נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה בחברה), יעודכן כמפורט להלן:

10.1. ביום 7.6.2022 חדלה גב' סגי איתן לכהן כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. בהתאם לכך, חדלה גב' סגי איתן גם מהיותה בעלת עניין בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 7.6.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-057924 ו-2022-01-058158, בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

10.2. ביום 21.7.2022 חדל מר אבשלום מוסלר לכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21.7.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-077055), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

10.3. ביום 14.8.2022 אישר דירקטוריון החברה, את מינויה של גב' דורית סלינגר כדירקטורית בלתי תלויה בחברה ואת מינויו של מר רועי עזר כדירקטור בחברה, החל מיום 14.8.2022. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה בדבר תחילת כהונתם אשר מפורסמים בד בבד עם דוח זה אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

<sup>25</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

<sup>26</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.

<sup>27</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.

10.4. בימים 10.8.202 ו-14.8.2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) הענקה של 2,748 כתבי אופציה למנהל בחברה (שאינו נושא משרה), בכפוף לקבלת אישור הבורסה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בדבר הצעה פרטית לא מהותית ולא חריגה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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

#### 11. סעיף 22 לפרק תיאור עסקי התאגיד (מימון), יעודכן כמפורט להלן:

11.1. סעיף 22.6 (מגבלות החלות על החברה בקבלת אשראי), יעודכן כמפורט להלן:

בהמשך לאמור בסעיף 22.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי, בדבר מגבלות שעשויות לחול על החברה והחברות המוחזקות על ידיה כתוצאה מ"הוראות ניהול בנקאי תקין", יצוין כי בעקבות רכישת 50% מאביב ייזום כאמור בסעיף 1 לעיל, הצטרף היקף האשראי של החברה מתאגידים בנקאיים בישראל להיקף האשראי הכולל של "קבוצת הלווים" אשר החברה נמנית עליה ובהתאם משפיע על היקף האשראי הזמין לחברות "קבוצת הלווים" הנ"ל, מבנקים מסוימים בישראל או על יכולת החברה לבצע השקעות בחברות שנטלו אשראי מאותם בנקים. החברה פועלת מול הבנקים האמורים ליישום הנדרש לצורך הכרה בהפרדה בין החברה לבין חברות מסוימות הנכללות ב"קבוצת הלווים" הנ"ל באופן שיסיר את השפעת המגבלה האמורה, והכל בהתאם ובכפוף לנהלי בנק ישראל.

11.2. סעיף 22.7 (מסגרות אשראי), יעודכן כמפורט להלן:

בהמשך לעדכון כאמור בסעיף 22.6 לעיל בדבר מגבלות של "קבוצת לוויים", החל מיום 1.7.2022, מסגרת אשראי מחייבת ולא מנוצלת של החברה בתאגיד בנקאי, על סך של 200 מיליוני ש"ח, בוטלה.

11.3. סעיף 22.4 (מימון חוץ בנקאי) וסעיף 22.10 (ערבויות), יעודכנו כמפורט להלן:

בחודש יולי 2022, התקשרה אזו-ריט בילו סנטר בע"מ (להלן: "בילו סנטר") המוחזקת (בעקיפין) על ידי החברה ב-72% (באמצעות החברה הבת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ המוחזקת על ידי החברה ב-100% (להלן: "מרכזי מסחר"), עם גוף מוסדי בהסכם להעמדת הלוואות בהיקף של 175 מיליוני ש"ח לתקופה של 10 שנים, שתשמשה לפירעון חלק מהלוואות קיימות של בילו סנטר שיתרתן ליום 30 ביוני 2022, כ-222 מיליון ש"ח. הלוואות מובטחות בשעבוד על זכויותיה של החברה במרכז המסחרי "עופר בילו סנטר" וכן בערבות של החברה ומרכזי מסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור 4.ח. לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.06.2022.

בנוסף לאמור, במהלך חודש אוגוסט 2022, העמיד לחברה אותו גוף מוסדי, מסגרת אשראי בסך של 400 מיליוני ש"ח. מסגרת זו מהווה מסגרת אשראי נוספת למחזור החוב בסך של 175 מיליון ש"ח שבוצע בבילו סנטר כאמור לעיל. מסגרת האשראי הנוספת ניתנת להמרה להלוואה בגובה המסגרת לתקופה של 10 שנים



ומובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על החזקתיה של מרכזי מסחר במניות בילו סנטר, אשר מחזיקה במרכז המסחרי "עופר בילו סנטר" וב-50% מהזכויות בקניין עופר הנבעה; וכן בערבות של מרכזי מסחר.

11.4. לפרטים אודות עמידה באמות מידה פיננסיות ביחס לאגרות חוב שהונפקו על ידי החברה, ראו סעיף 38 לנספח ב' "גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב", לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30.6.2022.

12. **סעיף 8.1(ב) לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" (תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה), יעודכן כמפורט להלן:**

ביום 11 בנובמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מנכ"ל החברה מר אופיר שריד לתקופה קצובה בת 3 שנים, קרי עד ליום 31.10.2022.

בימים 10.8.2022 ו-14.8.2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את הארכת הכהונה של מנכ"ל החברה לתקופה נוספת בת שלוש (3) שנים החל מיום 1.11.2022 (תום תקופת הסכם העסקתו הנוכחי של מנכ"ל החברה), בכפוף לאישור האסיפה כללית של בעלי מניות החברה. לפרטים אודות תנאי כהונתו והעסקתו המוצעים של מנכ"ל החברה, ראו דוח בדבר זימון אסיפה כללית של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

13. **סעיף 10.1.4 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" (פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה), יעודכן כמפורט להלן:**

בימים 9.3.2022 ו-13.3.2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה להסמיך את הנהלת החברה לנהל משא ומתן ביחס לחידוש פוליסת ביטוח האחריות לדירקטורים ונושאי משרה אשר מכהנים ואשר יכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות בנות שלה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או שלבעלת השליטה יש עניין אישי בהתקשרות לגביהם, כפי שיהיו מעת לעת של החברה, אשר הסתיימה ביום 30.4.2022 (להלן: "פוליסת הביטוח הקודמת"), וזאת בהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה ולתנאי השוק וכן לפעול לחידושה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1.5.2022. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-029395), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. על מנת לאפשר את השלמת המשא והמתן עם המבטח להארכת תקופת הביטוח לשנה נוספת, הוארכה פוליסת הביטוח הקודמת בחודש נוסף, דהיינו עד ליום 31.5.2022, באותם התנאים. בחודש יוני 2022 רכשה החברה פוליסת ביטוח אחריות כאמור לתקופה בת 12 חודשים, דהיינו עד ליום 31.5.2023 בהתאם להסמכת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כאמור לעיל.

14. 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 30.6.2022 ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.7.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-071529), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

15. סעיף 15 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" (פרטים אודות הדירקטורים של החברה), יעודכן כמפורט להלן:

- 15.1. ביום 21.6.2022 מונה מר שלמה זהר, המכהן כדירקטור חיצוני בחברה, לכהן כדירקטור בשופרסל בע"מ (להלן: "שופרסל"). על רקע מינויו של מר זהר כדירקטור בשופרסל בחנה ועדת הביקורת של החברה את כשירותו של מר זהר להמשיך לכהן כדירקטור חיצוני בחברה בד בבד עם כהונתו כדירקטור בשופרסל והחליטה לאשר ולאשרר כי אין בקשרים שבין מר שלמה זהר לבין שופרסל ובין שופרסל לבין החברה<sup>28</sup> כדי ליצור "זיקה" ו/או "ניגוד עניינים" אשר יש בהם כדי לפגוע בכשירותו להמשיך לכהן כדירקטור חיצוני בחברה.<sup>29</sup>
- 15.2. ביום 7.6.2022 חדלה גב' סני איתן לכהן כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.1 לעיל.
- 15.3. ביום 21.7.2022 חדל מר אבשלום מוסלר לכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.2 לעיל.
- 15.4. לטבלה בסעיף 15.5 ביחס לדירקטור הבלתי תלוי, מר שוקי (יהושע) אורן, בחלק המפרט את "עיסוקו בחמש השנים האחרונות", יצוין כי בחודש יוני 2022 החל לכהן מר שוקי אורן כיו"ר ועדת ההשקעות של קרן הפנסיה לעובדים הפלשתינאים.
- 15.5. ביום 14.8.2022 אישר דירקטוריון החברה, את מינויה של גב' דורית סלינגר כדירקטורית בלתי תלויה בחברה ואת מינויו של מר רועי עזר כדירקטור בחברה, החל מיום 14.8.2022. לפרטים נוספים, ראו סעיף 10.3 לעיל.

---

<sup>28</sup> מר זהר מסר לחברה כי במסגרת פעילותו הפרטית בתחום הייעוץ והפיתוח העסקי לגופים שונים במשק, העמיד גם לשופרסל ייעוץ בהיבטים הקשורים לפיתוח עסקי הקמעונאות של שופרסל, אשר נפסק בחודש מאי 2022 עת הוצעה מועמדותו לכהן כדירקטור בשופרסל.

<sup>29</sup> וזאת מבלי לגרום מכך שועדת הביקורת תבחן מעת לעת האם ישנן נסיבות ספציפיות או נושאים מסוימים אשר על מר זהר יהיה להימנע מלהשתתף בישיבות הדנות בהם וכן תשוב ותבחן את היקף ניגוד העניינים הפוטנציאלי, אם וככל שיחולו שינויים רלוונטיים בפעילויות החברות.

16. סעיף 16.7 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" (פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה), יעודכן כמפורט להלן:

1. בחודש יוני 2022 החלה הגב' רוני אנג'ל לכהן כמ"מ מנכ"ל עופר השקעות בע"מ.  
2. בחודש אוגוסט 2022, הודיע משרד פאהן קנה שירותי ביקורת בע"מ (להלן: "פאהן קנה") המספק לחברה שירותי ביקורת פנימית, על מינויו של מר ישראל גבירץ, שותף בפאהן קנה המעמיד לחברה בפועל שירותי ביקורת פנימית שנים רבות, כמבקר הפנימי של החברה, חלף מר יוסף גינוסר שהינו מנהלה הכללי של פאהן קנה. יובהר כי אין בשינוי הסיווג האמור כדי להוות שינוי במבקר הפנימי של החברה שנותר משרד פאהן קנה (באמצעות השותף מר ישראל גבירץ).

17. **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 3.5.2020. תמצית הדוחות הכספיים של בריטיש ליום 30.6.2022 מצ"ב **כנספח א'** לדוח רבעוני זה שעדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד" מהווה חלק ממנו.

מליסרון בע"מ

תאריך: 14 באוגוסט, 2022

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקיד</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר הדירקטוריון	-----	14.8.2022
אופיר שריד	מנכ"ל	-----	14.8.2022



# דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ליוני 2022



עופר גרנד קניון חיפה



# סליסרון

## אבני דרך | 1987 שנת הקמה | 1992 תאריך הנפקה | 2011 רכישת בריטיש ישראל | 2014 כניסה למדד ת"א 35

<p><b>1.99%</b> ריבית אפקטיבית צמודה</p>	<p><b>3.59</b> מח"מ חוב</p>	<p><b>AA-/STABLE</b> דירוג אשראי</p>	<p><b>13.5 מיליארד ש"ח</b> שווי שוק ליום 14.8.22</p>	<p><b>שוק ההון</b></p>
--	-----------------------------	--------------------------------------	--	------------------------

<p><b>98.5</b> אחוז תפוסה</p>	<p><b>15.5 מיליארד ש"ח</b> שווי נכסים מנוהל</p>	<p><b>2,300</b> מס' שוכרים</p>	<p><b>497 אלף מ"ר</b> שטחי השכרה מנוהלים</p> <p><b>20,000 +</b> חניות</p>	<p><b>17 קניונים</b></p>
-------------------------------	---	--------------------------------	---	--------------------------

<p><b>98.3</b> אחוז תפוסה</p>	<p><b>5 מיליארד ש"ח</b> שווי נכסים מנוהל</p>	<p><b>330</b> מס' דיירים</p>	<p><b>334 אלף מ"ר</b> שטחי השכרה מנוהלים</p> <p><b>6,000 +</b> חניות</p>	<p><b>5 מתחמי היי טק + משרדים בקניונים</b></p>
-------------------------------	--	------------------------------	--	--

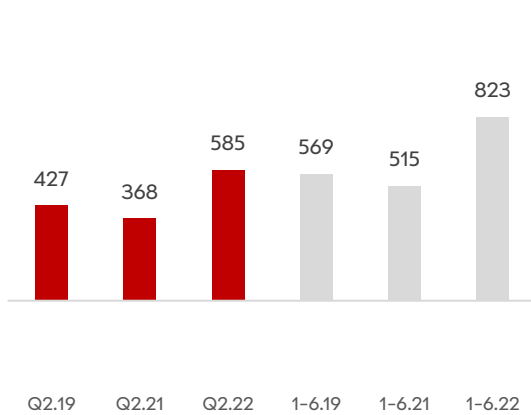
<p><b>1.1 מיליארד ש"ח</b> שווי נכסים מנוהל</p>	<p><b>41 אלף מ"ר</b> שטחי השכרה מנוהלים</p>	<p><b>5 נכסים בעלי שוכר יחיד</b></p>
--	---	--------------------------------------

<p><b>229 מיליון ש"ח</b> NOI צפוי בהנבה מלאה</p>	<p><b>138 אלף מ"ר</b> שטחי השכרה (חלק החברה)</p>	<p><b>נדל"ן בהקמה</b></p>
--	--	---------------------------

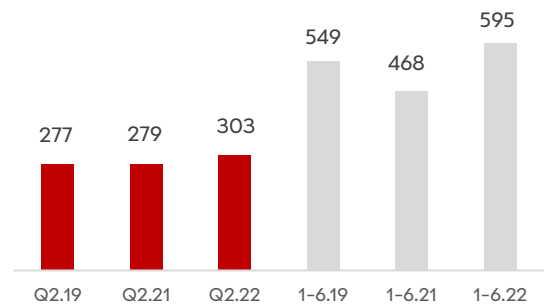
<p><b>243-217 מיליון ש"ח</b> NOI צפוי בהנבה מלאה</p>	<p><b>237 אלף מ"ר</b> שטחי השכרה (חלק החברה)</p>	<p><b>נכסים בייזום</b></p>
--	--	----------------------------

תוצאות החברה ברבעון השני של 2022 בהשוואה לתקופות המקבילות בשנים 2021 ו-2019 (טרם קורונה) (במיליוני ש"ח)

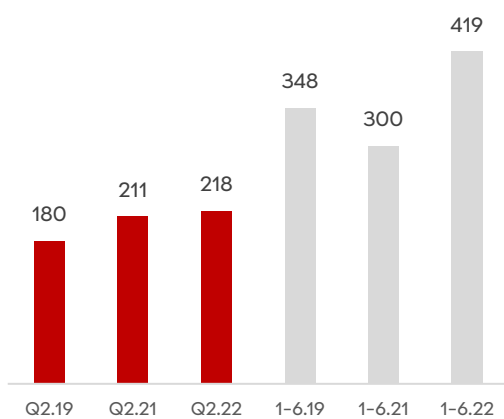
רווח נקי



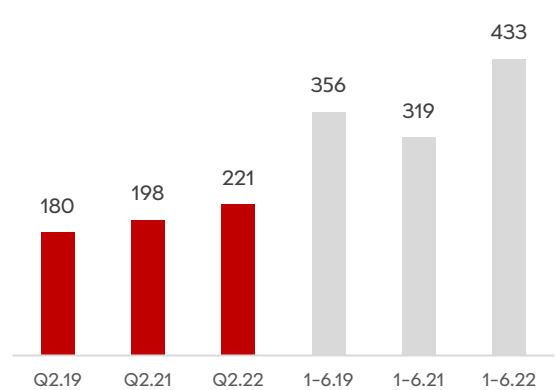
NOI חלק הבעלים



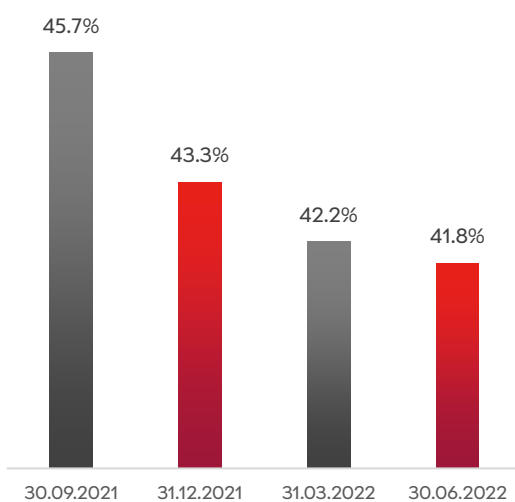
תזרים מפעילות שוטפת



FFO



שיעור LTV



הרבעון השני של 2022 ממשיך את המגמה החיובית בפעילותה של מליסרון שמציגה גידול נוסף בפרמטרים התפעוליים - הרווח התפעולי (NOI) גדל והקצב השנתי שלו חצה לראשונה את רף ה-1.2 מיליארד ש"ח. הרווח התזרימי (FFO) ממשיך לגדול גם הוא והקצב השנתי שלו עומד על כ-880 מיליון ש"ח. פדיונות השוכרים עלו ברבעון בכ-8% ושיעורי התפוסה הממוצעים בקניונים ובמשרדים גבוהים ועומדים על כ-98.5%. בנוסף, דמי השכירות הממוצעים בחוזים חדשים שנחתמו מתחילת השנה עלו בכ-8%. בתחום המשרדים חתמנו מתחילת השנה על חוזים חדשים בהיקף של 45 אלף מ"ר שיניבו בעתיד תוספת של 64 מיליון ש"ח ל-NOI. בעקבות התוצאות הטובות הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לראשונה מזה שנתיים וחצי, בסך 120 מיליון ש"ח.

החברה ממשיכה במלוא התנופה ביישום תוכניתה האסטרטגית לצמיחה ולגיוון מקורות ההכנסה.

כחלק מתוכנית זאת הושלמו בחודשים האחרונים מספר מהלכים חשובים:

א. בראשית חודש יולי, 2022, הושלמה רכישת 50% מאביב ייזום, חברה פרטית המתמחה בייזום, הקמה ומכירה של נדל"ן למגורים בדגש על פרויקטים גדולים והתחדשות עירונית. אנו רואים בכניסתנו לתחום המגורים דרך רכישת הזכויות באביב ייזום, הנחשבת לאחת מהחברות המובילות בתחום, נדבך חשוב ומשמעותי לגיוון העסקי בעולמות הנדל"ן. אנו מאמינים כי שילוב המוניטין המצויין והיכולות המקצועיות של אביב ייזום יחד עם יכולותיה הפיננסיות והניהוליות של מליסרון יהוו מכפיל כוח אשר יאפשר לאביב ייזום להתפתח ולהיות מהחברות הגדולות והמובילות בתחום.

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

ג. עוד בחודש יוני, 2022, נחתם הסכם לרכישת קרקע בשטח של כ-16.5 דונם באזור צומת כנות, המצויה בהליך של שינוי ייעוד לתעשייה ולוגיסטיקה.

במקביל למהלכים אלו, המשכנו ברבעון זה לקדם תוכניות משמעותיות לפיתוח, לייזום ולהרחבה בדרך של עירוב שימושים במרבית נכסי החברה, ואנו ממשיכים לבחון הזדמנויות נוספות.

לצד הפיתוח העסקי הענף, המשכנו בבנייה ואכלוס הפרויקטים שנמצאים בהקמה: ב-LANDMARK השלימה החברה את בניית השלד של מגדל A כאשר 86% משטח המגדל כבר מושכר, בפארק עופר הכרמל בניית בניין C בהיקף של 23 אלף מ"ר הסתיימה וטופס 4 אמור להתקבל בטווח הזמן הקרוב, כאשר מרבית השטחים בו כבר הושכרו וביחס ליתרת השטחים מתנהלים משאים ומתנים מתקדמים. שיווק השטחים להשכרה בבניינים C ו-D בפארק עופר פתח תקווה EAST מתקדם גם הוא כאשר במהלך הרבעון נחתמו חוזים על 4 קומות נוספות וביחס ליתרת השטח הפנוי מתנהלים משאים ומתנים מתקדמים.

אנו מאמינים כי המשך יישום התוכנית האסטרטגית שאימצה החברה לחיזוק ושימור פעילות הליבה במקביל להשקעה בפעילויות חדשות בעולמות הנדל"ן תוביל את מליסרון להמשיך ולהציג צמיחה ושיפור בתוצאותיה לצד יציבות ואיתנות פיננסית.

## מטרות ויעדי החברה

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

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

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

יודגש כי דבר המנכ"ל ביחס להערכות, תחזיות וציפיות הנוגעות להמשך פעילותה של החברה וכן, מטרות ויעדי החברה המפורטים לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבנייה והשלכות מגיפת הקורונה וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021.

## חוזים חדשים, חידושי חוזים ומימושי אופציות במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2022:

במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2022 חתמה החברה על 418 חוזים, כדלקמן:

מספר חוזים	חילופי שוכרים	מימושי אופציות וחידושי חוזים	מספר חוזים	חילופי שוכרים	מימושי אופציות וחידושי חוזים
מספר חוזים	60	271	מספר חוזים	3	16
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	5	34	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	1	15
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	15	80	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	1	10
שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	17%	7%	שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	3%	2%

מספר חוזים	חילופי שוכרים	מימושי אופציות וחידושי חוזים
מספר חוזים	54	14
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	6	45
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	8	64

בנוסף בנוסע לחילופי שוכרים בתחום המסחר:

הואיל ומדובר בחישוב תקופתי, הטבלה איננה כוללת חוזה ביחס לשטח של כ-2 אלפי מ"ר אשר הכללתו היתה יוצרת השפעה חיובית חריגה שהיתה מגדילה את שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות במידה משמעותית.



פילוח תמהיל נכסי החברה על-פי מאפייני סיכון ותשואה

מצבת הנכסים המניבים

שטח (חלק החברה) אלף מ"ר	שיעור תפוסה	שווי מיוחס למניב	שווי מיוחס לזכויות והקמה	NOI לתקופת הדוח	שיעור היזון משוקלל	אחוז מה-NOI
262	99.3%	10,357	229	329	6.64%	55%
85	96.3%	1,678	330	55	6.73%	9%
40	98.1%	709	97	24	7.36%	4%
53	98.6%	1,043	19	34	6.94%	6%
296	98.3%	3,822	1,961	122	7.13%	21%
41	100%	1,102	4	31	5.95%	5%
<b>777</b>	<b>98.5%</b>	<b>18,711</b>	<b>2,640</b>	<b>595</b>	<b>6.75%</b>	<b>100%</b>

הערות:

1. הנתונים בגין פארקי הייטק ומשרדים כוללים משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם.
2. שיעור התפוסה של מתחמי העודפים ופאוור סנטר מושפע לרעה בגלל שטח של כ-5,000 מ"ר במתחם חוצות המפרץ שהושכר לאולם ארועים והחזרה בוטל עקב השפעות התפרצות הקורונה, בנטרול שטח זה שיעור התפוסה עומד על 99.5%.
3. בנייתם של בניינים D-I C בפארק עופר פתח תקווה EAST הסתיימה והבניינים מצויים בשלבי אכלוס מתקדמים, בניינים אלו לא נכללו בשיעורי התפוסה בטבלה לעיל.

שיוך קטגורי

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

(\* ביום 31 במרץ, 2022 השלימה החברה את מכירת קניון עופר לב אשדוד, לפרטים נוספים ראו ארועים עיקריים לתקופה בעמוד 25 לדוח דירקטוריון זה.

**נתונים עיקריים על נכסי החברה המהותיים ליום 30 ביוני, 2022**

שם הנכס, מיקום	אחוז בעלות אפקטיבי בנכס	סך שטחי השכרה (GLA) במ"ר	NOI לתקופת הדוח	שיעור תפוסה	עומס פדיון מצטבר (לתקופה*)	NOI שנתי מותאם (**)	שווי נדל"ן מניב	שווי נדל"ן בהקמה באכלוס וזכויות
			במיליוני ש"ח	%	%		במיליוני ש"ח	
קניון עופר, רמת אביב	100%	32,579	80	100%	10.5%	162	2,531	141
עופר הקריון, קרית ביאליק (***)	100%	89,006	72	97.9%	9.7%	163	2,444	42
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	52,173	58	98.8%	11.3%	119	1,800	24
עופר גרנד, חיפה	100%	57,316	59	99.5%	10.5%	121	1,773	6
קניון עופר, רחובות	100%	43,528	46	100%	9.7%	93	1,356	53
עופר גרנד, באר שבע	100%	52,261	41	99.5%	8.3%	87	1,221	11
עופר בילו סנטר אוטלט, צומת בילו	72%	44,400	34	100%	7.5%	70	1,041	-
פארק עופר פתח תקווה West	74%	88,136	40	95.4%	-	86	1,397	3
פארק עופר פתח תקווה (****East)	74%	27,424	15	98.7%	-	36	558	273
סך נכסים מהותיים		486,823	445	98.5%		937	14,121	553
שאר הנכסים המניבים		334,222	175	98.6%		362	5,419	(2,159) (***)
בנטרול חלק המיעוט		(43,402)	(25)	-		(53)	(829)	(72)
סה"כ נכסים מניבים (נטו)		777,643	595	98.5%		1,246	18,711	2,640
<b>סך שווי נדל"ן להשקעה חלק החברה האפקטיבי (מאוחד מורחב)</b>								<b>21,351</b>

(\* עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון בששת החודשים הראשונים של 2022.

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

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

(\*\*\*\*) הסכום כולל את חלק החברה בפרויקט "Landmark" תל אביב בסך 1,273 מיליוני ש"ח המצוי בבנייה ובניין C בפארק עופר הכרמל המצוי בשלבי בנייה סופיים בסך של 218 מיליון ש"ח.

(\*\*\*\*\*) הטבלה לא כוללת את השטחים ושיעורי התפוסה של בניינים D ו-C בפארק עופר פתח תקווה East, אשר בנייתם הסתיימה והם מצויים בשלבי אכלוס מתקדמים. ה-NOI לתקופת הדוח כולל 1 מיליון ש"ח בגין בניינים D ו-C, בהתאמה השווי בגין השטח שאכלוסו הסתיים בסך של 106 מיליון ש"ח נכלל בשווי הנדל"ן המניב ולא שווי נדל"ן בהקמה ואכלוס.



ביולי 2022, הודיעה החברה על השלמת רכישת 50% ממניות אביב ייזום חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ ("להלן: "אביב ייזום"), חברה פרטית המתמחה בייזום, הקמה ומכירה של נדל"ן למגורים בדגש על פרויקטים גדולים והתחדשות עירונית. אביב ייזום היא חברה בעלת מוניטין וניסיון של עשרות שנים בתחום הנדל"ן והנדל"ן למגורים, בעלת רישיון בניה ג' 5 ובעלת יכולות ביצוע המאפשרות שליטה על איכות הבנייה ורמת גימור גבוהה שמקטינה את התלות בקבלנים חיצוניים.

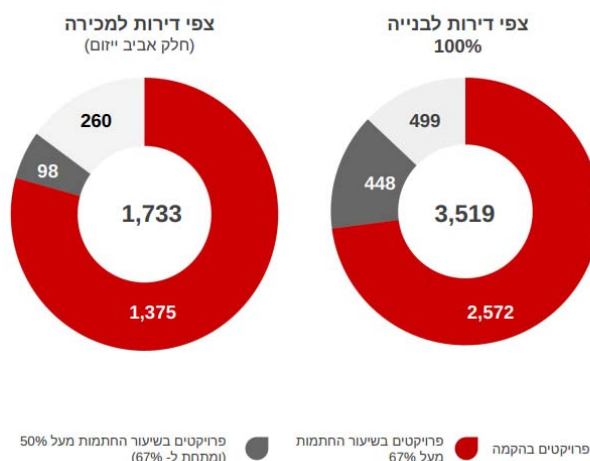
סך ההשקעה הכולל הוא 600 מיליון ש"ח מהם 454 מיליון ש"ח הוזרמו לתוך אביב ייזום בגין מניות מוקצות (כאשר מתוכם נפרע במועד השלמת העסקה חוב של אביב ייזום למוכרת בעסקה, קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ ("המוכרת"), בסך של 90 מיליוני ש"ח) ו-146 מיליון ש"ח שולמו למוכרת בגין מניות נרכשות. ההשקעה באביב אשר תוחזק בשליטה משותפת 50%-50% על ידי החברה והמוכרת, תוצג בספרי החברה בשיטת השווי המאזני החל מהרבעון השלישי של שנת 2022.

החברה המשותפת תשאף:

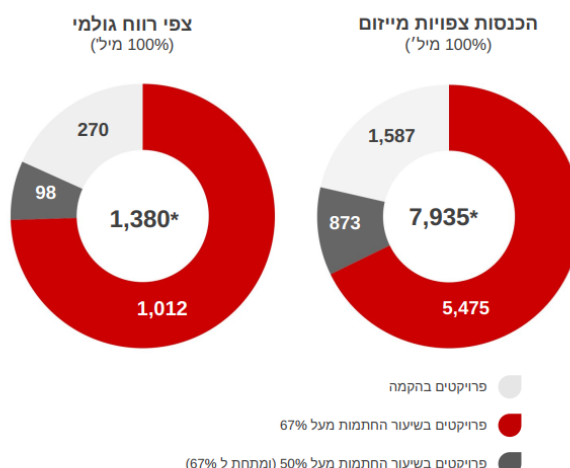
- להיות מובילה בתחומה בישראל ולהקים אלפי דירות באזורי הביקוש, באופן שיענה על הצורך ההולך וגובר לדיור באמצעות ייזום מגורים ופרויקטים של התחדשות עירונית התורמים לשיפור איכות ובטיחות מבני המגורים.
- לצבור ולנהל תיק נכסים של דירות להשכרה לטווח ארוך, אשר יספק מענה לצורך הכרחי ומשלים לפתרונות הדיור בארץ.
- לשמר את המוניטין של שתי החברות שנצבר במשך עשרות שנות פעילות, כחברות מקצועיות, אמינות, ובעלות סטנדרט איכות ושירות גבוה.

אביב ייזום במספרים (לפירוט כלל הפרויקטים בתכנון ובביצוע של אביב ייזום ראו נספח ד' לדוח דירקטוריון זה):

## אביב ייזום במספרים | יחידות דיור



## אביב ייזום במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי



\* לאורך חיי הפרויקטים. חלק החברה המשותפת בהכנסות כ-6.1 מיליארד ש"ח, וברווח הגולמי כ-1.1 מיליארד ש"ח  
 \*\* נתון הרווח הגולמי אינו כולל רווחים מפעילות קבלנות

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

## שותפות עם יוחננוף להקמת מרכז מסחרי

ביוני 2022 התקשרה החברה עם חברת מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ (להלן: "יוחננוף") בהסכם לרכישה ושותפות בהקמת מרכז מסחרי פתוח בשטח של 24 אלפי מ"ר, אשר יכלול מסחר ומשרדים על קרקע בבעלות יוחננוף ביבנה. בהתאם להתקשרות, רכשה החברה 70% מזכויות החכירה בקרקע עליה יוקם המרכז המסחרי בתמורה לכ-47 מיליון ש"ח, כך שלאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה ב-70% מהזכויות במתחם ויוחננוף מחזיקה ב-30% הנותרים.

המרכז המסחרי שיוקם יכלול, בין היתר, חנות של יוחננוף בשטח של כ-5,000 מ"ר, אותה תשכור יוחננוף מהעסקה המשותפת ל-25 שנה. סה"כ עלות הקמת הפרויקט הצפויה היא כ-385 מיליון ש"ח (לפי שווי הקרקע בעסקה), כאשר סה"כ ה-NOI הצפוי מהמתחם הוא 29 מיליון ש"ח. לפרויקט קיימת תב"ע מאושרת והצדדים התחילו בתכנון לקראת הגשת בקשה להיתר.<sup>1</sup>



<sup>1</sup> הערכות החברה ותכניתיה בקשר עם העסקה המשותפת עם יוחננוף מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות החברה ותכניתיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם, בין היתר, הצלחת שיתוף הפעולה בהקמה ובניהול של המתחם היבנה ו/או גורמים וסיכונים אשר אינם מצויים בשליטת החברה.

## רכישת קרקע באזור צומת כנות

במהלך התקופה רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של 16.5 דונם באזור צומת כנות בתמורה לכ-29 מיליון ש"ח. הקרקע שנרכשה, היא חלק ממתחם כולל של כ-250 דונם ביעוד חקלאי, כאשר המועצה המקומית מקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית לשינוי ייעוד המתחם בו מצוייה הקרקע מחקלאות ללוגיסטיקה (תעשייה ואחסנה).

## רכישת קרקע בטירת הכרמל

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



## תיק הנכסים בתהליך בנייה

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

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

במקביל השלימה החברה את בניית בניינים C ו-D בפארק עופר East פתח תקווה ובניין C בפארק עופר הכרמל והיא מתקדמת בשיווקם ואכלוסם. כך, התקשרה החברה בחוזה שכירות לנבוי שטח של כ-6,100 מ"ר בפארק עופר EAST בבניין C (שיעור אכלוס 40%) ושטח של כ-13,100 מ"ר בפארק עופר הכרמל (שיעור אכלוס 78%). בנוסף, בכל אחד מהפרויקטים מתנהלים משאים ומתנים להשכרת יתרת השטחים.

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

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה (טופס / 4 בפועל / צפוי)	אומדן עלות לפרויקט (במיליוני ש"ח)	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 30.06.22 (במיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (במיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה	NOI בפועל בתקופה
<b>פרויקטים שהסתיימו ובתהליך אכלוס:</b>										
פארק עופר East פתח תקווה – בניין C+D	74%	משרדים	33,500	אכלוס	הסתיים	246	379	28	27	1
<b>פרויקטים בתהליך ביצוע:</b>										
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2023	75	81	62	11	-
עופר הקריון – תוספת שדרת מסחר חוצות המפרץ	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2023	59	68	13	8	-
עופר הכרמל	50%	מסחר	16,700	הוגשה בקשה להיתר	2023	106	72	106	13	-
LANDMARK – תל אביב*	100%	משרדים	23,000	בבנייה	2022	199	218	75	22	-
	50%	משרדים	151,000	בבנייה	2023-2025	3,016	2,514	1,616	324	-
<b>חלק החברה</b>			<b>137,900</b>			<b>2,076</b>	<b>1,940</b>	<b>1,032</b>	<b>229</b>	<b>1</b>

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

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

הערכות החברה ביחס למועדי סיום הבנייה הצפויים לפרויקטים שבייזום ובפיתוח כמפורט בסעיף זה ובטבלה לעיל, אומדן עלות לכל פרויקט, עלות השלמת הבנייה המשוערת לכל פרויקט ושיעורי התשואה הצפויים לפרויקטים וצפי הכנסות ממכירת דירות (ככל שיימכרו) בפרויקט LANDMARK, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות (לרבות באופן מהותי) מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות לרבות סיבות שאינן בשליטת החברה ובכללן, שינויים בעלויות הבנייה של הפרויקטים, שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם, משך הזמן שידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים, שינויים במחירי הדירות, שינויים באסטרטגיית החברה בקשר עם ייעוד הדירות למכירה בפרויקט LANDMARK וכן בשל השפעות מגיפת הקורונה. וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

## פיתוח עתידי של נכסי החברה

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

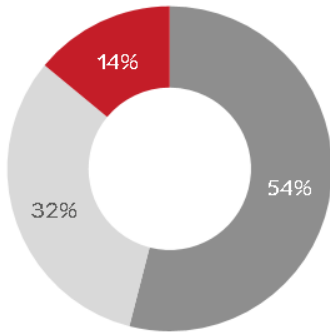
שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	מועד התחלת בנייה צפוי	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 30.06.22 (במיליוני ש"ח)	אומדן עלות לפרויקט (במיליוני ש"ח)	אומדן NOI בתפסה מלאה
עופר רחובות	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת לפני קבלת היתר	2023	34	105-115	9-11
גרנד באר שבע	100%	משרדים ומרפאות	14,000	תב"ע מאושרת לפני קבלת היתר	2023	11	115-120	10-12
עופר הכרמל	100%	משרדים	16,000	תב"ע מאושרת	2023	16	175-180	14-16
עופר הכרמל	100%	חוות שרתים	18,000	תב"ע מאושרת	2023	17	490-500	50-55
עופר השרון	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשה להיתר	2023	42	65-70	7-9
עופר פתח תקווה	100%	משרדים	24,000	תב"ע מאושרת	2023	24	220-230	21-23
עופר נוף הגליל	91%	משרדים	6,000	תב"ע אושרה למתן תוקף	2022	14	50-55	5
עופר נוף הגליל	91%	מסחר	21,000	תב"ע אושרה למתן תוקף	2024	54	300-310	24-26
עופר יקנעם	100%	משרדים	40,000	תב"ע בתהליך	2024	-	390-400	27-29
עופר אדומים	100%	משרדים ומסחר	14,800	תב"ע מאושרת	2023	9	135-145	12-14
עופר יבנה	70%	מסחר ומשרדים	24,300	תב"ע מאושרת	2023	67	380-390	28-30
<b>חלק החברה</b>			<b>186,380</b>			<b>262</b>	<b>2,279-2,366</b>	<b>196-218</b>
עופר באר שבע	100%	מגורים (297 יחידות) (החברה מייעדת להשכרה)	35,000	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשה להיתר	2023	58	360-370	15-17
עופר השרון	100%	מגורים (92 יחידות) (החברה מייעדת להשכרה)	15,500	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשה להיתר	2023	40	165-170	6-8
<b>חלק החברה</b>			<b>50,500</b>			<b>98</b>	<b>525-540</b>	<b>21-25</b>
<b>סה"כ חלק החברה</b>			<b>236,880</b>			<b>360</b>	<b>2,804-2,906</b>	<b>217-243</b>
<b>פרויקטים שמועד הקמתם והאומדנים בנינם טרם נקבעו:</b>								
עופר רמת אביב	100%	מסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה	90,000	תב"ע בתהליך	טרם נקבע	73	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר גרנד חיפה	100%	מלונאות	6,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	5	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר הקריון	100%	משרדים	23,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	42	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר פתח תקווה	100%	מסחר	7,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	-	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר הכרמל	100%	משרדים ותעסוקה	23,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	22	טרם נקבע	טרם נקבע
נוף הגליל	91%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	19	טרם נקבע	טרם נקבע
חוצות המפרץ	50%	לוגיסטיקה ומשרדים	100,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	302	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע באזור צומת כנות	100%	לוגיסטיקה	16,000	תב"ע בתהליך	טרם נקבע	29	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע בעופר הכרמל	100%	משרדים ותעסוקה	18,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	36	טרם נקבע	טרם נקבע
<b>חלק החברה</b>			<b>247,560</b>			<b>375</b>		
<b>סה"כ חלק החברה (בכלל הנכסים)</b>			<b>484,440</b>			<b>735</b>		

הערכות החברה ביחס לפיתוח עתידי של נכסי החברה (מועדי סיום הבנייה הצפויים לפרויקטים, אומדן עלות לכל פרויקט, עלות השלמת הבנייה המשוערת לכל פרויקט ושיעורי התשואה הצפויים לפרויקטים) כמפורט בטבלה, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק נירותר, התשכ"ח-1968. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות (לרבות באופן מהותי) מההערכות המפורטות בטבלה לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות שאינן בשליטת החברה ובכללן כך, שינויים בעלויות הבנייה של הפרויקטים, שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם, משך הזמן שידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים וכן בשל השפעות מגיפת הקורונה. וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

לאחר סיום הפיתוח והאכלוס של הפרויקטים הנמצאים כיום בייזום והפיתוח העתידי הכולל מעלה (לא כולל פרויקטים שמועד הקמתם טרם נקבע) משקל תחומי הפעילות של החברה (על-פי NOI קיים וצפוי) יהיה כדלקמן:

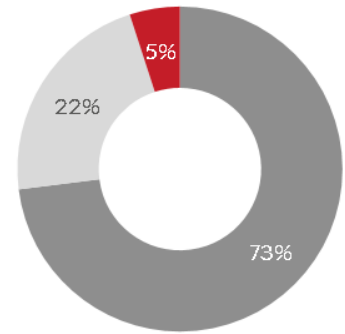
חלוקה לתחומי פעילות עיקריים של החברה לפי NOI כיום ו-NOI לאחר השלמת הייזום הקיים לטווח הבינוני ושקלול פעילות אביב ייזום

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



■ אחר ■ משרדים ■ מסחר

משקל תחומי פעילות כיום



■ אחר ■ משרדים ■ מסחר

א. משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם נכללים בתחום המשרדים  
 ב. תחום פעילות אחר מתייחס כיום למבנים המושכרים לשוכר יחיד ובעתיד גם לתחום חוות השרתים, דיור להשכרה וחלק החברה באביב ייזום  
 ג. חלק החברה באביב ייזום נלקח לפי ממוצע הרווח הטלמי הצפוי בשנים 2025-2031





**דגשים עיקריים**

**ניהול פיננסי**

מתחילת שנת 2021 ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה אגרות חוב וחוב בנקאי ומוסדי בסך של כ-2.8 מיליארד ש"ח. לחברה קיימת גמישות פיננסית בגיוס חוב בתנאים טובים ובמח"מ ארוך שהוכיחה את עצמה גם בתקופת משבר הקורונה, המסייעת לה להמשיך ייזום, השבחה ופיתוח פרויקטים נוספים וניצול הזדמנויות עסקיות לצד כניסה לתחומי פעילות חדשים.

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

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

**המינוף הפיננסי של החברה**

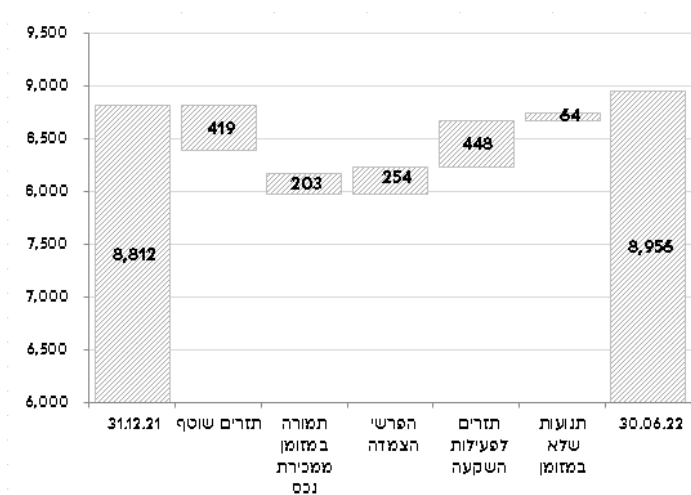
הקטנת המינוף בשנים האחרונות תרמה להקטנת הסיכונים של החברה לצד שמירה על רמת מינוף שמאפשרת פיתוח עסקי ושיפור התשואה על ההון.

לדעת החברה, למועד הדוח יעד המינוף (LTV) הנכון לחברה הוא כ-50%. שיעור המינוף הנוכחי של החברה עומד על כ-41.8%, הקיטון בשיעור המינוף לעומת 31 בדצמבר, 2021, נובע בעיקר מהתזרים השוטף של החברה ומכירת נדל"ן בקיזזת השפעת עליית המדד.

**אתגרים פיננסיים**

במהלך השנים האחרונות החברה שמה לה לדגש להקטין את עלויות המימון תוך כדי הארכת מח"מ החוב. במהלך השנה הקרובה (עד ליום 30 ביוני 2023) קיימים לחברה פירעונות חוב בסך של כ-1.23 מיליארד ש"ח (קרן וריבית). נכון ליום 30 ביוני, 2022, לחברה יתרת מזומנים ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מיידי של כ-1.29 מיליארד ש"ח.

**ליום 30 ביוני, 2022, יתרת החוב נטו הינה כ-9 מיליארד ש"ח**



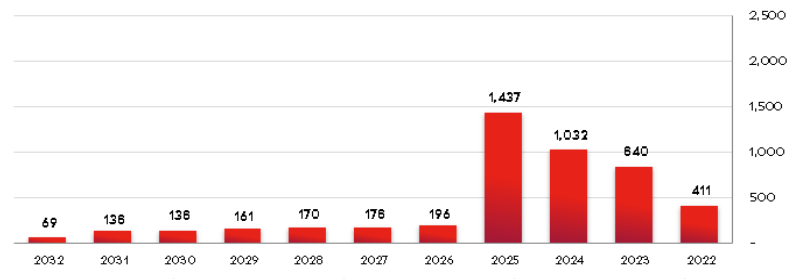
השינוי בחוב הפיננסי נטו (מאוחד מורחב)

יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)											מח"מ	מהות	מקור המימון
סך יתרת ע.ג צמודה 30.06.2022	2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	7-12 2022	ריבית צמודה אפקטיבית משוקללת			
642	-	-	-	-	-	-	642	-	-	2.6%	1.63	בנקא	בנקא
16	-	-	-	-	-	-	7	6	3	6.29%	1.12	אחר	אחר
233	-	-	-	-	-	-	14	1	218	3.78%	0.2	מקבץ הלוואות**	מוסדי
290	-	-	-	-	-	-	-	145	145	3.81%	0.76	סדרה ו'	ציבורי
1,484	-	-	-	-	-	1,399	34	34	17	1.91%	2.82	סדרה ו'	ציבורי
1,400	-	-	-	-	-	1,320	32	32	16	2.51%	2.80	סדרה ו"א	ציבורי
272	-	-	-	-	-	-	-	137	135	5.18%	0.66	סדרה ו"ג	ציבורי
1,345	-	-	-	-	1,237	31	31	31	15	1.49%	3.54	סדרה ו"ד	ציבורי
941	-	-	-	-	-	-	695	235	11	3.50%	2.15	סדרה ט"ו	ציבורי
803	-	-	-	722	18	18	18	18	9	2.00%	4.27	סדרה ט"ז	ציבורי
1,229	345	138	138	138	138	28	138	138	28	1.09%	4.81	סדרה ו"ז	ציבורי
402	-	-	358	8	8	8	8	8	4	0.79%	5.49	סדרה ו"ח	ציבורי
439	-	380	9	9	9	9	9	9	5	1.57%	6.16	סדרה ו"ט	ציבורי
1,128	898	23	23	23	23	23	46	46	23	0.38%	6.86	סדרה כ'	ציבורי
99	-	-	-	-	-	-	-	99	-	1.25%	1.32	סדרה 3	נע"מ
10,723	1,243	541	528	900	1,433	2,836	1,674	939	629	1.99%	3.59	סך פירעונות	
5,854	898	380	358	722	1,237	1,399	642	-	218			מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד	
	1,779	-	675	1,232	1,824	2,486	2,672	-	1,041			שווי הנכס המשועבד	
	51%	-	53%	59%	68%	71%	24%	-	21%			שיעור LTV הנכס המשועבד	
4,770	345	161	170	178	196	1,437	1,032	840	411			קצב פירעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד וניירות ערך מסחריים	

(\* 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 החוב הפיננסי ברוטו של החברה וכן לא נכללו במניין קצב הפירעונות השוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד.  
 (\*\* אחרי תאריך המאזן האריכה החברה את ההלוואה מנוף מוסדי עד לשנת 2032, סכום ההלוואה יעמוד על סך של 175 מיליון ש"ח. בנוסף, העמיד לחברה מסגרת אשראי נוספת בסך 400 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה התפתחויות עיקריות בתקופה ולאחריה.)

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

קצב פירעונות קרן שוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד



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

1. הלוואה מבנק ואג"ח סדרה ט"ו אינן צמודות למדד.
2. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד מתחם העודפים בילו סנטר.
3. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר רמת אביב.
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.
8. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד בשעבוד שני בדרגה עופר הקריון.
9. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד בשעבוד על עופר גרנד חיפה.
10. שיעור ה-LTV המחושב כולל פרעון בלון בגין השעבוד השני בדרגה על קניון עופר הקריון בשנת 2029.

## עלות החוב הכוללת (Total blended cost of debt)

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

יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)									
סה"כ	2029 ואילך	2028	2027	2026	2025	2024	2023	7-12.2022	
<b>*10,624</b>	<b>1,784</b>	<b>528</b>	<b>900</b>	<b>1,433</b>	<b>2,836</b>	<b>1,674</b>	<b>840</b>	<b>629</b>	<b>סך פירעונות חוב</b>
<b>1.99%</b>	<b>1.04%</b>	<b>0.86%</b>	<b>1.80%</b>	<b>1.43%</b>	<b>2.16%</b>	<b>2.76%</b>	<b>3.03%</b>	<b>3.64%</b>	<b>ריבית אפקטיבית (ריאלית)</b>
<b>2.22%</b>	<b>1.45%</b>	<b>1.06%</b>	<b>2.26%</b>	<b>2.12%</b>	<b>2.01%</b>	<b>2.86%</b>	<b>3.52%</b>	<b>4.09%</b>	<b>ריבית נקובה (תזרימית)</b>
						<b>20</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>חיסכון צפוי בריבית**</b>
									<b>(בראייה שנתית)</b>

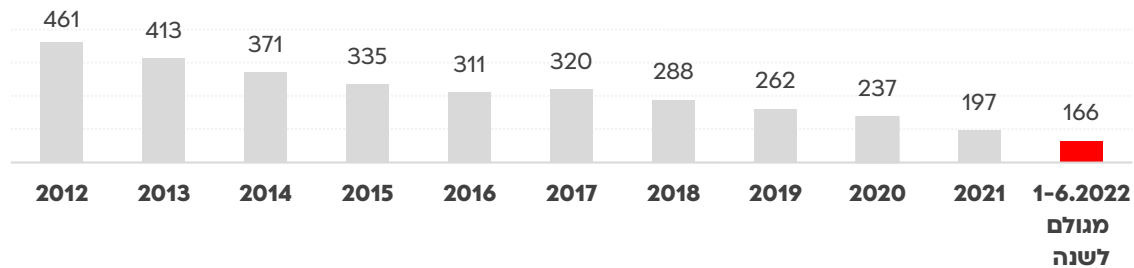
\*לא כולל ניירות ערך מסחריים.

\*\* לפי תשואה לפדיון של אג"ח (סדרה כ') מובטחת ליום 11 לאוגוסט, 2022.

ניתן לראות כי למרות עליית הריבית בארץ ובעולם, הריבית האפקטיבית המשוקללת של פירעונות החוב של החברה בתקופה 7.2022-2023 (המסתכמים בכ-1.5 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של כ-3.29%, זאת לעומת התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום לפי 1.55% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ' - מובטחת בשעבוד ראשון בדרגה), מח"מ כ-6.86 שנים) ושל אג"חים לא מובטחים של כ-1.42% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה י"ז), מח"מ כ-4.82 שנים), לכן לדעת החברה עדיין צפוי לה עד שנת 2024 חיסכון בהוצאות המימון. ככל ששיעור הריבית ארוכת הטווח ימשיך לעלות ותשואות אגרות החוב יעלו בהתאמה, עלולה החברה שלא להנות מהמשך חיסכון בהוצאות המימון ואף לרשום עליה בהן. להערכת החברה המשך עלייה בריבית בהתאם לפרסומים של בנק ישראל לא תשפיע עליה באופן מהותי לרעה או תערער את יציבותה הפיננסית.

יובהר כי הערכות החברה בדבר השפעות עליית הריבית, לרבות הערכת החברה בדבר צפי חיסכון בהוצאות המימון, וכן ההשפעות על הוצאות המימון של החברה בתרחישי עליית ריבית ותשואות אגרות החוב ולרבות מהותיות ההשפעה על החברה ויציבותה הפיננסית, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה. היקפי פירעונות האשראי השוטפים לצד עלויות גיוס החוב הנוכחיות הינם בעלי פוטנציאל חיסכון כספי ומאפשרים לחברה להביא על-פני זמן לצמצום משמעותי בעלויות המימון שיביא לשיפור ברווחיות החברה, לרבות כאמור בסעיפים 6 (סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה) - 31\_ (דיון בגורמי סיכון לענין כלל פעילות החברה) לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2021

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

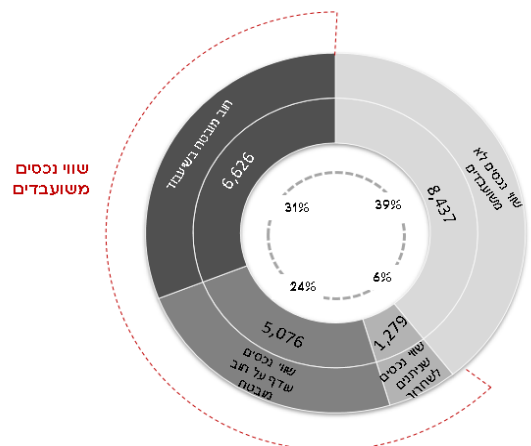


\* בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות.

## פילוח שווי הנכסים המשועבד (חלק הבעלים)

לחברה נכסים בשווי של כ-8.4 מיליארד ש"ח אשר אינם משועבדים כלל וכן נכסים משועבדים בשווי של כ-1.3 מיליארד ש"ח שלגביהם ניתנו מסגרות אשראי אשר ליום המאזן אינן מנוצלות ולפיכך ניתנים לשחרור משעבוד.

בנכסים המשועבדים קיים פוטנציאל להרחבת החוב שכן יחס שווי הבטוחה על החוב המובטח הינו במוצק כ-57% בעוד שניתן להגדילו לעד 70%-80%.



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

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.06.2022	
במיליוני ש"ח					
10,282	10,746	10,744	11,934	10,823	<b>סך חוב פיננסי (מאוחד)</b>
105	96	-	-	-	בתוספת חלק החברה בחוב חברות אקוויטי
(279)	(91)	(83)	(63)	(61)	בנטרול חלק המיעוט בחוב המאוחד
(92)	(137)	(82)	(101)	(87)	בנטרול הפרשים חשבונאיים
<b>10,016</b>	<b>10,614</b>	<b>10,579</b>	<b>11,770</b>	<b>10,675</b>	<b>סך חוב פיננסי לפירעון (מאוחד מורחב)</b>
					<b>בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב)</b>
(247)	(994)	(970)	(1,065)	(965)	מזומנים
-	-	-	(1,116)	-	פקדון בנאמנות בנין פרעון אג"ח ח'
(279)	(315)	(326)	(355)	(326)	נכסים פיננסיים סחירים
(405)	(397)	(391)	(422)	(428)	נכסים פיננסיים מנובים שיעבוד
					<b>סך חלק התאגיד:</b>
<b>9,085</b>	<b>8,908</b>	<b>8,892</b>	<b>8,812</b>	<b>8,956</b>	<b>בחוב הפיננסי נטו*</b>
<b>17,127</b>	<b>19,017</b>	<b>18,547</b>	<b>20,356</b>	<b>21,417</b>	<b>נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח (מאוחד מורחב) (**)</b>
<b>53.0%</b>	<b>46.8%</b>	<b>47.9%</b>	<b>43.3%</b>	<b>41.8%</b>	<b>יחס LTV (Loan To Value)</b>

(\* החוב הפיננסי המוצג בטבלה הנ"ל הינו בנטרול הפרשים חשבונאיים שכלולים ביתרות החוב הפיננסי במאזן החברה.  
 (\*\* הנדל"ן להשקעה המוצג בטבלה כולל את "מלאי המקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה".

### השינויים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת

<b>43.3%</b>	<b>שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2021</b>
(2.1%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת
(0.6%)	מכירת נכס
(1.4%)	שערוך נדל"ן להשקעה
1.4%	השקעות בנדל"ן להשקעה
1.2%	גידול בערך ההתחייבותי בנין שינוי בשיעור המדד
<b>41.8%</b>	<b>שיעור LTV מחושב ליום 30 ביוני, 2022</b>

### הסבר לירידה ברמת ה-LTV במהלך התקופה:

תזרים מזומנים שוטף שייצרה החברה במהלך תקופת הדיווח בסך של 419 מיליון ש"ח ומכירת נכס אשר קוזזו על ידי עליית המדד בשיעור של 3.13% שהביאה לגידול של 254 מיליון ש"ח ביתרת החוב הפיננסי.

### דירוג אשראי

בחודש מאי, 2021, עודכנה תחזית הדירוג ליציבה, כפי שהייתה טרום משבר הקורונה, כך שדירוג החברה הינו: 'ilAA-Stable'.

בחודש פברואר, 2022, אושרר דירוג המנפיק של החברה ללא שינוי. במקביל הועלה דירוג סדרות האג"ח הלא מובטחות של החברה ועתה דירוגן זהה לדירוג סדרות האג"ח המובטחות: 'ilAA'.

## סקירה של מדדי הביצוע שלנו

### NOI (Net Operating Income)

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

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

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

רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	רבעון 4 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	
198	291	293	296	304	315	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
-	-	-	-	-	1	NOI מנכסים חדשים
-	-	-	-	-	-	NOI מנכסים שנמכרו
(9)	(12)	(12)	(11)	(12)	(13)	חלק המיעוט ב-NOI
189	279	281	285	292	303	סך NOI חלק הבעלים

חלק הבעלים ב-NOI ברבעון השני לשנת 2022 הסתכם ב-303 מיליון ש"ח, גידול של כ-8.6% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ושל כ-3.8% ביחס לרבעון הקודם. עיקר הגידול מול הרבעון המקביל אשתקד נובע מחתימה על חוזים חדשים תוך עלייה בדמי השכירות ועליית המזד, כשבנוסף ברבעון המקביל אשתקד העניקה החברה לשוכרים הקלות קורונה בסך של 5 מיליון ש"ח.

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

המחצית הראשונה 2021	המחצית הראשונה 2022	
468	595	סך NOI חלק הבעלים
21	25	חלק המיעוט ב-NOI
(12)	(15)	חלק חברות בשיטת השווי המאזני ב-NOI ואחרים
477	605	רווח גולמי המוצג בדוחות הכספיים

## FFO (Funds From Operation)

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

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

החברה מוצאת לנכון לנתח את המרכיבים הבונים את רווחי ה-FFO (Top-down) לצורך הגברת השקיפות והעמקת ההבנה ממה מושפע מדד ה-FFO. לפרטים אודות תחשיב נאיבי למדד ה-FFO ראו סעיף 1 לנספח א' בדוח זה.

**ה-FFO במחצית הראשונה לשנת 2022 הסתכם ב-433 מיליון ש"ח (קצב שנתי של 884 מיליון ש"ח על-פי הרבעון השני של 2022) לעומת 319 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2021, גידול של כ-36% שנובע בעיקר מ:**

גידול ב-NOI חלק הבעלים בסך 127 מיליון ש"ח, קיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך 17 מיליון ש"ח המקוזז מגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק בסך 10 מיליון ש"ח ובהוצאות מס (כולל נטרול השפעת המדד) בסך 20 מיליון ש"ח.

Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	מיליוני ש"ח
279	281	285	292	303	סך NOI חלק הבעלים בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:
(12)	(12)	(14)	(16)	(16)	הנהלה וכלליות (מנוטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)
(1)	(3)	(2)	(4)	(4)	הוצאות שיווק ומיתוג
-	2	2	1	2	נטרול הפסד מפעילות אחרת
(49)	(48)	(46)	(39)	(42)	הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי
(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות
(8)	(11)	(16)	(15)	(14)	הוצאות מיסים שוטפים
(9)	(6)	(5)	(6)	(7)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים (*)
<b>198</b>	<b>201</b>	<b>203</b>	<b>212</b>	<b>221</b>	<b>סך FFO ריאלי מייצג לפי נישת החברה</b>
+1.3%	+0.8%	+0.2%	+1.2%	+1.9%	שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה

(\*) בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון מהשינוי המדד (כ-84% 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 היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של מליסרון ליום 30 ביוני, 2022:

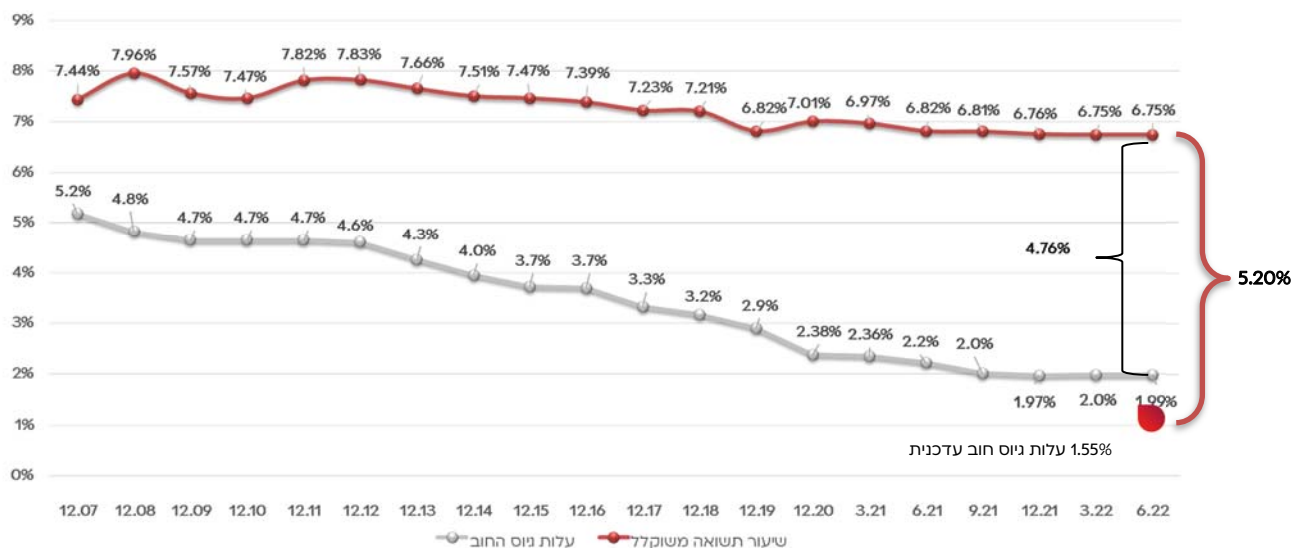
חלק הבעלים (מאוחד מורחב)	(במיליוני ש"ח)
שווי נדל"ן להשקעה במאזן *	21,351
בניכוי שווי המיזוס לשטחים פנויים	(264)
בניכוי שווי המיזוס לפרויקטים בהקמה וזכויות	(2,640)
שווי נטו המיזוס לנדל"ן מניב	18,447
תזרים NOI בפועל ב-Q2/2022	303
גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב-Q2/2022	1,212
תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב **	34
תזרים NOI צפוי מתוקנן ***	1,246
<b>שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המיזוס לנדל"ן להשקעה</b>	<b>6.75%</b>

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

\*\* תוספת NOI מתייחסת לתוספות דמי שכירות על-פי חוזי שכירות חתומים ותרומה מלאה בגין הרחבות ופרויקטים בייזום שהושלמו בתקופה. תוספת NOI צפויה לא כוללת את ה-NOI הצפוי משטחים פנויים שטרם שוקו וה-NOI הצפוי מהשלמת פרויקטים בהקמה.

\*\*\* NOI צפוי מתוקנן אינו מהווה תחזית של החברה לשנת 2022.

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



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

(\* יצוין כי 84% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד.

(\*\* התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום (על פי אג"ח סדרה כ' – מח"מ כ-6.86 שנים).

## סקירה פיננסית של תוצאות החברה

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2021			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2022			רווח והפסד (במיליוני ש"ח)
מאחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאחד (בלתי מבוקר)	מאחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאחד (בלתי מבוקר)	
469	(8)	477	595	(10)	605	רווח גולמי מהשכרת נכסים
(29)	-	(29)	(37)	-	(37)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1)	-	(1)	(8)	-	(8)	הוצאות פרסום ושיווק
<b>439</b>	<b>(8)</b>	<b>447</b>	<b>550</b>	<b>(10)</b>	<b>560</b>	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות</b>
-	(17)	17	-	(70)	70	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
350	(9)	359	820	56	764	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
7	-	7	(15)	-	(15)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<b>796</b>	<b>(34)</b>	<b>830</b>	<b>1,355</b>	<b>(24)</b>	<b>1,379</b>	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות</b>
(201)	5	(206)	(356)	12	(368)	הוצאות מימון, נטו
<b>595</b>	<b>(29)</b>	<b>624</b>	<b>999</b>	<b>(12)</b>	<b>1,011</b>	<b>רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה</b>
(108)	1	(109)	(203)	(15)	(188)	מיסים על ההכנסה
<b>487</b>	<b>(28)</b>	<b>515</b>	<b>796</b>	<b>(27)</b>	<b>823</b>	<b>רווח לתקופה</b>
-	28	(28)	-	27	(27)	חלק המיעוט ברווח
<b>487</b>	-	<b>487</b>	<b>796</b>	-	<b>796</b>	<b>רווח לתקופה חלק הבעלים</b>

**הגידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים** – בסך 126 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהקלות שניתנו לשוכרים בגין משבר הקורונה בתקופה המקבילה אשתקד וכן מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד בתקופה שתרמה 4 מיליון ש"ח.

**הגידול בהוצאות המימון נטו** – בסך 155 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל גידול בהפרשי הצמדה על חוב החברה כתוצאה מעליית המדד בתקופה בסך 138 מיליון ש"ח וקיטון ברווח מניירות ערך בסך של 39 מיליון ש"ח מקוזז על ידי קיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך של 21 מיליון ש"ח.

**הגידול בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה** – במהלך התקופה נרשמה עליית ערך בסך של 820 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה בסך כ- 500 מיליון ש"ח, הגידול הריאלי ב-NOI של נכסים מסוימים והתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה.

במיליוני ש"ח	השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
<b>487</b>	<b>מיוחס ל- 1-6-2021</b>
126	גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים
(15)	גידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק
470	גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(22)	גידול בהוצאות אחרות
(155)	גידול בהוצאות מימון נטו
(95)	גידול בהוצאות מיסים על ההכנסה
<b>796</b>	<b>מיוחס ל- 1-6-2022</b>

**הגידול בהוצאות אחרות** – במהלך התקופה נרשם גידול בסך של 22 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהוצאות חד פעמיות בגין שנים קודמות והוצאות בגין רכישת נדל"ן בתקופה, לעומת הכנסות חד פעמיות בתקופה קודמת

**הגידול בהוצאות מיסים על ההכנסה** – בסך 95 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול במיסים הנדחים בסך של 85 מיליון ש"ח בעיקר עקב עליית שווי נכסי החברה, וכן מקיטון נכסי מס נדחה שנוצרו על הפסדים, קיטון במיסים שנים קודמות של 6 מיליון ש"ח בגין סוגיות מס במחלוקת וגידול בהוצאות מיסים שוטפים בסך של 16 מיליון ש"ח בגין העלייה ברווחים השוטפים.



**חשיפה לאינפלציה** – כל הסכמי השכירות של החברה מול השוכרים צמודים למדד המחירים לצרכן וכ-84% מהלוואות החברה צמודות למדד זה. בעת עליית מדד המחירים לצרכן הכנסות החברה גדלות בשיעורים דומים, כאשר מנגד הוצאות המימון של החברה גדלות אף הן. הגידול בהכנסות מביא (בהתעלם מהשפעות אחרות) לגידול מקביל בשווי הנכסים, כאשר מנגד יתרת ההלוואות הצמודות למדד גדלה אף היא. בהתאם, להערכת החברה ההגנה מאינפלציה המובנית בהסכמי השכירות כאמור, הינה יעילה ולפיכך החשיפה של החברה בנושא זה, אינה גבוהה.

יובהר כי הערכות החברה בדבר חשיפת החברה לאינפלציה, לרבות עקב ההגנה המובנית בהסכמי השכירות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות כאמור בסעיפים 6 (סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה) ו-31\_דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה) לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2021

מאוחד מורחב	מאוחד	מאוחד מורחב	מאוחד מורחב	מאוחד מורחב	מאוחד מורחב	
	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט		בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט			
1,065	7	1,058	965	7	958	מזומנים ושווי מזומנים
355	-	355	326	-	326	נכסים פיננסיים לזמן קצר
1,137	-	1,137	13	-	13	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
43	-	43	42	(1)	43	לקוחות
28	(1)	29	26	(1)	27	חייבים ויתרות חובה
53	-	53	66	-	66	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
200	-	200	-	-	-	קבוצת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
<b>2,881</b>	<b>6</b>	<b>2,875</b>	<b>1,438</b>	<b>5</b>	<b>1,433</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
418	259	159	472	261	211	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
-	(509)	509	-	(572)	572	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
595	-	595	601	-	601	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
12	-	12	11	-	11	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
10	-	10	9	-	9	רכוש קבוע
20,103	(276)	20,379	21,351	(226)	21,577	נדל"ן להשקעה
<b>21,138</b>	<b>(526)</b>	<b>21,664</b>	<b>22,444</b>	<b>(537)</b>	<b>22,981</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>24,019</b>	<b>(520)</b>	<b>24,539</b>	<b>23,882</b>	<b>(532)</b>	<b>24,414</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
920	(62)	982	275	(61)	336	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,755	-	1,755	715	-	715	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
140	(5)	145	160	(5)	165	ספקים ונותני שירותים
194	-	194	154	-	154	זכאים ויתרות זכות
124	-	124	94	-	94	הפרשות למס
<b>3,133</b>	<b>(67)</b>	<b>3,200</b>	<b>1,398</b>	<b>(66)</b>	<b>1,464</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
9,169	-	9,169	9,106	-	9,106	אגרות חוב
27	-	27	666	-	666	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
2,967	(17)	2,984	3,140	(4)	3,144	מיסים נדחים
2	-	2	2	-	2	התחייבויות בנין הטבות לעובדים, נטו
55	(1)	56	106	-	106	התחייבויות לאחרים
<b>12,220</b>	<b>(18)</b>	<b>12,238</b>	<b>13,020</b>	<b>(4)</b>	<b>13,024</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
8,666	-	8,666	9,464	-	9,464	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	(435)	435	-	(462)	462	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>8,666</b>	<b>(435)</b>	<b>9,101</b>	<b>9,464</b>	<b>(462)</b>	<b>9,926</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>24,019</b>	<b>(520)</b>	<b>24,539</b>	<b>23,882</b>	<b>(532)</b>	<b>24,414</b>	<b>סה"כ הון והתחייבויות</b>
<b>11,633</b>			<b>12,604</b>			<b>EPRA NAV</b>
<b>245</b>			<b>265.5</b>			<b>EPRA NAV למניה (בש"ח)</b>

הסברים לשינויים מהותיים (במאוחד מורחב) במהלך השנה:

**נדל"ן להשקעה** – שווי הנדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני, 2022, הסתכם בכ-21.35 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון) גידול של 1.25 מיליארד ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2021. הגידול נובע בעיקר מעליית ערך בסך של 820 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה, הגידול הריאלי ב-NOI של נכסים מסוימים והתקדמות בשיווק ובבנייה של פרויקטים בבנייה, וכן מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך 286 מיליון ש"ח ומרכישת נכסים חדשים בסך של 113 מיליון ש"ח.

**חוב פיננסי, נטו (חוב בניכי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר)** – החוב הפיננסי, נטו הסתכם ליום 30 ביוני, 2022, בכ-9 מיליארד ש"ח, גידול של 144 מיליון ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2021. הגידול נובע בעיקר מהשקעה בנדל"ן קיים, רכישה של נדל"ן חדש ועליית המדד מקוזז על ידי גידול במזומנים שמקורם בתזרים שוטף ומתמורה ממימוש נדל"ן.

**עתודה למיסים נדחים** – יתרת העתודה למיסים נדחים ליום 30 ביוני, 2022, הסתכמה בכ-3.14 מיליארד ש"ח (חלקה של החברה) גידול של 173 מיליון לעומת יום 31 בדצמבר, 2021. הגידול נובע בעיקר ממיסים נדחים כתוצאה מעליית שווי נדל"ן להשקעה.

**תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת**

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופה הסתכם ב-419 מיליון ש"ח לעומת 300 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מגידול ברווח התפעולי בסך של 91 מיליון ש"ח שנובע בעיקרו מהקלות שניתנו לשוכרים בגין משבר הקורונה בתקופה המקבילה אשתקד וכן מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד, מקיטון בתשלומי ריבית, נטו של 20 מיליון ש"ח, מקיטון בסעיפי רכוש והתחייבות של 40 מיליון ש"ח מקוזז על ידי גידול בתשלומי מס, נטו של 32 מיליון ש"ח.

**תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה**

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה הסתכם ב-245 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 315 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 227 מיליון ש"ח, רכישת קרקעות בסך של 113 מיליון ש"ח, תשלום היטלי פיתוח, השבחה ומיסים בסך של 66 מיליון ש"ח, חייבים בגין נדל"ן להשקעה בסך של 50 מיליון ש"ח, השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 12 מיליון ש"ח מקוזז על ידי תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של 203 מיליון ש"ח, פירעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של 11 מיליון ש"ח ומימוש השקעות מנכסים פיננסיים בסך של 8 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 215 מיליון ש"ח, ביטול מכר חלקי בסך של 67 מיליון ש"ח ותשלום בגין מרכיב פיצוי בסך של 53 מיליון ש"ח מקוזז על ידי החזר הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת המאזני של 9 מיליון ש"ח.

**תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון**

תזרים המזומנים ששימש לפעילות המימון בתקופה הסתכם ב-274 מיליון ש"ח, לעומת תזרים שנבע מפעילות מימון בסך של 663 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרכיבים המהותיים של התזרים ששימש לפעילות המימון בתקופה המדווחת כולל בעיקר פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 273 מיליון ש"ח. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד כוללים בעיקר תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב בסך של 904 מיליון ש"ח מקוזז על ידי פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 240 מיליון ש"ח.

**סיכון נזילות**

לחברה גירעון בהון החוזר ליום 30 ביוני, 2022 בסך של 31 מיליון ש"ח בהשוואה לגרעון בהון החוזר בסך של 325 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021. הגרעון נובע בעיקר מחלויות שוטפות של הלוואה בסך של 218 מיליון ש"ח, לאחר תאריך המאזן האריכה החברה 175 מיליון ש"ח מתוכה בהלוואות בלון עד לשנת 2032.

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

8.4 מיליארד ש"ח		היקף נדל"ן להשקעה לא משועבד
39%		שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה
31%		שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה
57%		שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)*

\*בנוסף יש לחברה נדל"ן בשווי של כ-1.3 מיליארד ש"ח המשועבד כנגד מסגרות אשראי לא מנוצלות (כולל היתרה הנ"ל שיעור החוב המובטח הוא כ-50%). לאור האמור לעיל ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, בדגש על פירעון ההתחייבויות שהחברה נדרשת לפרוע במהלך השנתיים החל מיום 30 ביוני, 2022, מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לחברה, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שהחברה מניבה ולאור שיעור שווי הנכסים הלא משועבד, סבור דירקטוריון החברה כי חרף העובדה שלחברה גירעון בהון החוזר ליום 30 ביוני, 2022, בסך של 31 מיליון ש"ח (במאוחד), לא קיימת בעיית נזילות בחברה. כמו כן, להערכת דירקטוריון החברה לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן.

**קבוצת לווים**

בהמשך לאמור בסעיף 22.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי, בדבר מגבלות שעשויות לחול על החברה והחברות המוחזקות על ידיה כתוצאה מ"הוראות ניהול בנקאי תקין", יצוין כי בעקבות רכישת 50% מאביב יזום כאמור בעמוד 8 לעיל, הצטרף היקף האשראי שלה מתאגידים בנקאיים בישראל להיקף האשראי הכולל של "קבוצת הלווים" אשר החברה נמנית עליה ובהתאם משפיע על היקף האשראי הזמין לחברות "קבוצת הלווים" הנ"ל, מבנקים מסוימים בישראל או על יכולת החברה לבצע השקעות בחברות שנטלו אשראי מאותם בנקים. החברה פועלת מול הבנקים האמורים ליישום הנדרש לצורך הכרה בהפרדה בין החברה לבין חברות מסוימות הנכללות ב"קבוצת הלווים" הנ"ל באופן שיסיר את השפעת המגבלה האמורה, והכל בהתאם ובכפוף לנהלי בנק ישראל.

## התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

### א. עדכון הערכות שווי ליום 30 ביוני 2022:

ליום 31 במרץ 2022 עודכנו הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה, על ידי מעריכת השווי הפנימית של החברה. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2022, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 143 מיליון ש"ח, שנבעה בעיקר מעליית המדד בתקופה וחתומה על הסכמי שכירות בשטחים חדשים. ברבעון השני של שנת 2022 ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 677 מיליון ש"ח. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי שכירות. השינוי ב-NOI נבע בעיקר מ:

1. עדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה
2. עדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד

כמו כן, עודכן שווי פרויקטים בבנייה, וזאת בעקבות התקדמות בשיווקם (חתומה על חוזי שכירות).

### ב. מימוש נדל"ן להשקעה:

במהלך תקופת הדוח השלימה חברה בת בבעלות מלאה של החברה את עסקת מכירת זכויותיה בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט זכויותיה במקבצי הדיור במקרקעין), בתמורה לסכום של 237 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, לפרטים נוספים ראו ב"אור 35 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021.

### ג. רכישת מקרקעין:

1. ביום 12 באפריל, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה מקרקעין בשטח של כ-9 דונם, הממוקמים בסמיכות לפארק עופר הכרמל אשר ישמשו להרחבת הפארק, תמורת 36 מיליון ש"ח.
2. ביום 1 ביוני, 2022, התקשרה החברה עם חברת מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ בהסכם רכישה ושותפות לקידום הייזום, התכנון והביצוע במשותף של פרויקט, להקמת מרכז מסחרי פתוח שיכלול מסחר ומשרדים, בשטח של כ-24 אלפי מ"ר ביבנה. בהתאם להסכם, רכשה החברה 70% מזכויות החכירה בקרקע עליה יוקם הפרויקט בתמורה לסך של כ-47 מיליון ש"ח (כך שלאחר העסקה מחזיקה החברה ב-70% מהזכויות הקנייניות במקרקעין).
3. ביום 7 ביוני, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה מקרקעין בשטח של כ-16.5 דונם, הממוקמים באזור צומת כנות, הקרקע היא חלק ממתחם כולל ביעוד חקלאי ומצויה בהליכי אישור תב"ע מפורטת על ידי הוועדה המקומית לשינוי ייעוד לעשייה ולוגיסטיקה. לאחר שינוי הייעוד, החברה צופה כי ניתן יהיה לבנות בשטח מרכז לוגיסטי, שישמש כנכס מניב לחברה<sup>2</sup>.

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

ביום 26 במאי, 2022, התקשרה החברה בהסכם עם קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ (להלן-"המוכרת") וחברה בבעלותה המלאה של המוכרת, אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (להלן-"אביב ייזום") לרכישת 50% מהון המניות של אביב ייזום (חברה הפועלת כיום בתחום ייזום והקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית). עם השלמת העסקה ביום 3 ביולי, 2022, הקצתה אביב ייזום לחברה והמוכרת מכרה לחברה מניות של אביב ייזום המהוות 50% מהון המניות של אביב ייזום וזאת כנגד תמורה כוללת של 600 מיליון ש"ח (מתוכה 146 מיליון ש"ח שולמו למוכרת בגין המניות הנרכשות ו-454 מיליון ש"ח שולמו לאביב ייזום בגין המניות המוקצות), המשקפת לאביב ייזום שווי חברה (לפני הכסף ולפני ניכוי חוב של אביב ייזום למוכרת בסך של 90 מיליון ש"ח, אשר נפרע במועד השלמת העסקה) של 836 מיליון ש"ח. ההשקעה באביב ייזום תוצג בספרי החברה בשיטת השווי המאזני החל מהרבעון השלישי של שנת 2022. לפרטים נוספים ראה עמוד 8 לדוח דירקטוריון זה.

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

## ה. הלוואות מגוף מוסדי:

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

הלוואות שהועמדו כאמור צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 1.77%-1.89%. קרן הלוואות והריבית ייפרעו ב-40 תשלומים כדלקמן: קרן הלוואות תפרע ב-39 תשלומים שווים של כ-1.43% כל אחד אשר ישולמו בכל רבעון, החל מיום 14 באוקטובר, 2022, ועד ליום 14 באפריל, 2032, (כולל), ותשלום קרן אחרון של כ-44% שיפרע ביום 14 ביולי, 2032. הריבית בגין הלוואות תשולם אחת לרבעון, החל ביום 14 באוקטובר 2022 ועד ליום 14 ביולי 2032 באותם תאריכים. בחודש אוגוסט, 2022, העמיד לחברה אותו גוף מוסדי מסגרת אשראי בסך של 400 מיליון ש"ח. מסגרת זו מהווה מסגרת אשראי נוספת למחזור החוב בסך של 175 מיליון ש"ח שבוצע בבילו סנטר כאמור לעיל. מסגרת האשראי הנוספת ניתנת להמרה להלוואה בגובה המסגרת לתקופה של 10 שנים, ומובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על החזקתיה של מרכזי מסחר במניות בילו סנטר, אשר מחזיקה במרכז המסחרי "עופר בילו סנטר" וב-50% מהזכויות בקניון עופר הגבעה, וכן בערבות של מרכזי מסחר.

## ו. חידוש הסכם העסקת מנכ"ל:

בימים 10.8.2022 ו-14.8.2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את חידוש הסכם העסקתו של מר אופיר שריד, מנכ"ל החברה, לתקופה נוספת בת 3 שנים החל מיום 1.11.2022 (תום תקופת הסכם העסקתו הנוכחי של מנכ"ל החברה), בכפוף לאישור האסיפה כללית של בעלי המניות החברה אשר זומנה ליום 21 בספטמבר, 2022. לפרטים, ראו סעיף 12 לפרק העדכון תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח רבעוני זה.

## ז. דיבידנד שהוכרז

ביום 14 באוגוסט, 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 120 מיליון ש"ח. הדיבידנד ישולם ביום 5 לספטמבר, 2022. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפנייה.

## 1. ממשל תאגידי

## 1.1 מינוי דירקטורים:

א. ביום 27.4.2022 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מינויה של גב' רינת גזית לתקופת כהונה שלישית כדירקטורית חיצונית בחברה, החל מתום תקופת כהונתה השנייה (היינו, לתקופה בת שלוש שנים שתחילתה ביום 26.5.2022) וכן את אישור מינויו של מר שלמה זהר לתקופת כהונה שנייה כדירקטור חיצוני בחברה, החל מתום תקופת כהונתו הראשונה (היינו, לתקופה בת שלוש שנים שתחילתה ביום 6.5.2022). לפרטים אודות מינויו של מר זהר כדירקטור בשופרסל בע"מ ואודות החלטת ועדת הביקורת של החברה בנושא, ראו סעיף 14 לעדכון הרבעוני לפרק תיאור עסקי התאגיד המהווה פרק א' לדוח רבעוני זה.

ב. לפרטים אודות מינויים של גב' דורית סלינגר כדירקטורית בלתי תלויה ושל מר רועי עזר כדירקטור בחברה, ראו סעיף 8.3 לעדכון הרבעוני לפרק תיאור עסקי התאגיד המהווה פרק א' לדוח רבעוני זה.

## 1.2 סיום כהונת דירקטורים:

לפרטים אודות סיום כהונתו של הדירקטורים הבלתי תלויים גב' סגי איתן ומר אבשלום מוסלר, ראו סעיפים 8.1 ו-8.2 לעדכון הרבעוני לפרק תיאור עסקי התאגיד המהווה פרק א' לדוח רבעוני זה.

## 1.3 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה החליט בהתאם לסעיף 92 (א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, הוא שני דירקטורים, זאת בהתחשב בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. למועד הדוח מכהנים בחברה חמישה דירקטורים המסווגים כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה 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 בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 שפורסם ביום 14.3.2022 מס' אסמכתא: 029338-01-2022. כאמור לאחר מועד הדוח מונתה הגב' דורית סלינגר כדירקטורית בלתי תלויה בחברה וסווגה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, כך שנכון למועד פרסום הדוח מכהנים בחברה שישה דירקטורים המסווגים כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות השכלתם וניסיונם של גב' סלינגר, ראו הדיווח המיידני בדבר מינויה המתפרסם בד בבד עם דוח רבעוני זה.

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

## 1.4 דירקטורים בלתי תלויים

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

## 1.5 ועדת איתור לדירקטורים חיצוניים חדשים

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

## 1.6 נוהל לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קטורים

לעניין כללים בקשר עם סיווג ואישורן של עסקאות של החברה (וחברות בנות שלה) עם בעלת השליטה בחברה או שלבעלת השליטה יש בה ענין אישי, או עם נושאי משרה או שלנושא משרה בחברה יש בה ענין אישי, לצורך סיווג ואישור עסקאות כאמור, כעסקאות לא חריגות וכן לצורך סיווג כעסקאות זניחות, ראה סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, המצורף לדוח התקופתי לשנת 2021.

## 1.7. עניינים הנוגעים לתיחום פעילות

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

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

## 1.8. תרומות

מדיניות החברה לגבי תרומות נקבעה לסכום שיהיה לא יותר מ-0.5% מהרווח הנקי<sup>9</sup>. מתחילת שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה תרמה מליסרון סך של כ-533 אלפי ש"ח.

## 1.9. מבקר פנימי

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

## 2. דיווח פיננסי

### 2.1. פרטים בדבר הערכת שווי

לדוח רבעוני זה צורפו עדכונים להערכות שווי חיצוניות של הנכסים כדלקמן: קניון עופר רמת אביב ועופר הקריון אשר סווגו כהערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי". לפרטים אודות נכסים אלו, המסווגים כנכסים מהותיים מאוד בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראו סעיפים 2.1 ו-2.2 בהתאמה לעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. כמו כן ובהתאם, בין היתר, להתחייבויות החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יג') שהונפקו על ידה וכן בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", צורפו לדוח רבעוני זה עדכונים להערכות שווי חיצוניות להערכות שווי לעופר גרנד קניון חיפה, עופר הקניון הגדול פתח תקווה, קניון עופר רחובות, קניון עופר באר שבע וכן קניון חוצות המפרץ. לפרטים אודות נכסים אלו, בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראה סעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. לגילוי אודות הערכת שווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ראו נספח ג' לדוח דירקטוריון זה.

### 2.2. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2022.

אנו מבקשים להודות להנהלת החברה ולעובדיה על תרומתם הרבה ועבודתם המסורה.

אופיר שריד  
מנכ"ל

ליאורה עופר  
יו"ר הדירקטוריון

היום: 14 באוגוסט, 2022

## נספחים

נספח א' – טבלאות עזר מפורטות

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב מליסרון

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

נספח ד' – פירוט פרויקטיים אביב יזום

**נספח א' – טבלאות עזר מפורטות**

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

לשנה		לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים		
שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	
ביום	ביום	ביום	ביום	ביום	ביום	
31.12.2021	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2022	
1,402	365	403	620	791		הכנסות מדמי שכירות ואחרות
367	85	100	151	196		עלויות אחזקה ותפעול
1,035	280	303	469	595		<b>רווח גולמי</b>
7	-	5	1	8		הוצאות שיווק ופרסום
62	15	20	29	37		הוצאות הנהלה וכלליות
966	265	278	439	550		<b>רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(1)	-	-	-	-		חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,358	284	677	350	820		עליית שווי נדל"ן להשקעה, נטו והפסד מימוש
3	7	(11)	7	(15)		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2,326	556	944	796	1,355		<b>רווח מפעולות רגילות לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(440)	(166)	(219)	(231)	(369)		הוצאות מימון
53	16	7	30	13		הכנסות מימון
1,939	406	732	595	999		<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
(466)	(62)	(161)	(108)	(203)		מסים על ההכנסה
1,473	344	571	487	796		<b>רווח לתקופה</b>

לוח פירעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

להלן התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 ביוני, 2022 (במיליוני ש"ח):

סך הכל	הלוואות	ניירות ערך	בנטרול זכויות	הלוואות	אגרות חוב	
	שניתנו כנגד בטוחות	מסחריים והלוואות ז"ק	המיעוט בהלוואות מאוחדות	בנקאיות וממוסדות פיננסיים		
879	(9)	-	(61)	237	712	חלות שוטפת
1,436	(9)	99	-	650	696	שנה שנייה
801	(150)	-	-	17	934	שנה שלישית
4,081	-	-	-	-	4,081	שנה רביעית
3,051	(260)	-	-	-	3,311	שנה חמישית ואילך
10,248	(428)	99	(61)	904	9,734	<b>סך הכל פירעונות</b>
85						יתרת פרמיה
2						יתרת הפרשים מקוריים
10,335						חשבונאיים

סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב



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

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

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

שנת 2021	H1 2021	H1 2022	במיליוני ש"ח
1,541	515	823	רווח נקי לתקופה
			<b>התאמות:</b>
(1,327)	(359)	(764)	בנטרול התאמת שווי הון
5	2	3	בנטרול פחת והפחתות
(22)	(14)	24	בנטרול הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
6	3	2	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
1	(4)	(2)	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(84)	(17)	(70)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
(3)	(7)	15	בנטרול הוצאות (הכנסות) אחרות
4	-	3	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
422	97	160	בנטרול מיסים נדחים, מיסים בגין שנים קודמות ומסי שבח הון
23	10	13	נוסף – FFO חברות בשליטה משותפת
(27)	(13)	(15)	בניכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
<b>539</b>	<b>213</b>	<b>192</b>	<b>סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות</b>
205	116	254	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
<b>744</b>	<b>329</b>	<b>446</b>	<b>סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה</b>
(21)	(10)	(13)	בנטרול השפעת המדד השלילי על הפרשות למיסים שוטפים *
<b>723</b>	<b>319</b>	<b>433</b>	<b>סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת אינפלציה על מיסים)</b>
<b>2.4%</b>	<b>1.4%</b>	<b>3.1%</b>	<b>שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה</b>

(\* בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון מהשינוי במדד (כ-84% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול/קיטון בהפרשות למיסים שוטפים. השפעת המדד על המיסים השוטפים הינה אירוע עיתי אשר צפוי להתהפך ולכן החברה נוהגת להציג את מדד ה-FFO בנטרול השפעה זו.

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון

סדרה	שם חברה	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 30.06.2022	מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 30.06.2022	מיליוני ש"ח	ערך בספרים 30.06.2022	מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.06.2022	מיליוני ש"ח	שווי שוק 30.06.2022	מיליוני ש"ח	מהותיות
<b>אניח'1</b> 9/10/2011	הרחבות:																			
10/01/2012	מעלות	AA	AA	1,060,073	קבועה	4.9%	1.3%-5.1%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה, 10/4, 10/10 בשנים 2012-2023	266	290	290	292	292	3	305	305	305	לא מהותי	
11/01/2012																				
02/05/2013																				
15/06/2014																				
31/03/2015																				
<b>אניח'1</b> 31/03/2015	החלפות:																			
28/01/2017	מעלות	AA	A+	1,528,817	קבועה	1.76%	1.33%-2.29%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה, 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	1,383	1,484	1,484	1,479	1,479	12	1,530	1,530	1,530	מהותי	
23/10/2017																				
הרחבות:																				
24/02/2019																				
16/04/2020																				
<b>אניח'1</b> 31/03/2015	הרחבות:																			
19/04/2016	מעלות	AA	A+	1,469,530	קבועה	2.3%	2.19%-2.82%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה, 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	1,305	1,401	1,401	1,394	1,394	15	1,454	1,454	1,454	מהותי	
12/01/2017																				
08/06/2017																				
<b>אניח'1</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 תשלום אחד בלבד ב-30/5	237	271	271	271	271	1	283	283	283	לא מהותי	

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

מהותיות	שווי שוק 30.06.2022 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.06.2022 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 30.06.2022 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 30.06.2022 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 30.06.2022 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה כנ/לא	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	דירוג למועד הדוח	בהנפקה	שם חברה מדרגת	סדרה
מהותי	1,423	5	1,375	1,344	1,250	ריבית חצי שנתית קבועה – 27/4 - 27/10 בשנים 2016-2026 תשלום ב-27/10 בלבד ו-2026 תשלום ב-27/4 בלבד	כן	0.52%-2.29%	2.15%	קבועה	1,370,403	AA	AA-	מעלות	<b>אליח יד</b> 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020
מהותי	953	-	942	941	941	ריבית חצי שנתית קבועה – 30/6 - 30/12 בשנים 2016-2024 תשלום ב-30/12 בלבד	כן	3.15%-3.79%	3.5%	קבועה	1,062,425	AA	AA-	מעלות	<b>אליח ט"ז</b> 19/04/2016 הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017
מהותי	862	5	815	803	751	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/4 - 01/10 בשנים 2017-2027	כן	1.69%-2.49%	2.35%	קבועה	827,516	AA	AA-	מעלות	<b>אליח ט"ז</b> 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018
מהותי	1,236	14	1,296	1,228	1,148	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	כן	0.75%-2.38%	2.25%	קבועה	1,221,743	AA	AA-	מעלות	<b>אליח י"ז</b> 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021
לא מהותי	385	1	402	405	384	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 - 01/07 בשנים 2020-2028 (תשלום ב- 01/07 בלבד)	כן	0.79%	0.65%	קבועה	400,000	AA	AA	מעלות	<b>אליח י"ח</b> 03/03/2020
לא מהותי	430	3	435	438	415	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 - 01/07 בשנים 2021-2029	כן	1.57%	1.43%	קבועה	428,000	AA	AA	מעלות	<b>אליח י"ט</b> 18/08/2020
מהותי	990	1	1,119	1,129	1,089	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 - 01/07 בשנים 2022-2030 (תשלום ב- 01/01 בלבד)	כן	0.38%	0.25%	קבועה	1,111,501	AA	AA	מעלות	<b>אליח כ'</b> 17/08/2021

## הערות לנספח ב':

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

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

9. הריבית בנין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2018 ועד ליום 1 בינואר 2032 (כולל). פירעון אגרות החוב (סדרה י"ח) – תיפרע ב-17 תשלומים, כמפורט להלן: 16 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2020 ועד ליום 1 בינואר 2028 (כולל). יתרת הקרן (84%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי, 2028.
10. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ט) – תיפרע ב-18 תשלומים, כמפורט להלן: 17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 1 בינואר 2029 (כולל). יתרת הקרן (83%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי, 2029.
11. פירעון אגרות החוב (סדרה כ') – תיפרע ב-18 תשלומים, כמפורט להלן: 6 תשלומים שווים של 2% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2024 (כולל), 11 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 1 בינואר 2030 (כולל). יתרת הקרן (77%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי, 2030.
12. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ו') המצ"ב **כנספח 2** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
13. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 01-066691-2015).
14. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"א) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"א) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 01-066691-2015). לפרטים אודות התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לטטר כאמור.
15. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ג) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ג) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 01-059503-2016).

16. לפרטים הנדרשים מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה אודות אגרת החוב הבין חברתית אשר החליפה את אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש ואשר נחתמה בין החברה לבין בריטיש ראה ביאור 5 במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2021.
17. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ד) ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ד) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488).
18. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ו) ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ו) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488). לעניין התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לשטר כאמור.
19. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
20. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 9 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 4 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-017334).
21. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ח) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-01780), בהתאמה).
22. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ט) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
23. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).
24. הנאמן של אגרות החוב סדרות ו', י', י"ג, י"ד, ט"ז, י"ח, י"ט ו-כ' - רזניק פז נבו נאמניות בע"מ, האחראית על הסדרות אצל הנאמן הינה עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דוא"ר: michal@rpn.co.il; כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778.
25. הנאמן של אגרות החוב סדרות י"א, ט"ו ו-י"ז - הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. איש הקשר הינו עו"ד דן אבנון, טל' 03-5274867. דואר אלקטרוני [hermetic@hermetic.co.il](mailto:hermetic@hermetic.co.il) כתובת דואר: רח' הירקון 113 ת"א. ת.ד. 3524 ת"א 61034.
26. למועד הדוח ובמהלך תקופת הדוח החברה עמדה ועומדת בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב של החברה לפירעון 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 של החברה וכן ואגרות החוב המובטחות בנכסי נדל"ן של החברה בדירוג IAA. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28.2.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-024553) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה ט"ו) ו-(סדרה י"ז) של החברה אינן מובטחות.
29. להבטחת אגרות החוב (סדרה ו') שעבדה החברה כ-121 מיליון מניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש"), בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, לרבות כל הזכויות הנובעות מהן והקשורות עימן. מספר המניות המשועבדות נגזר מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו'), הונה העצמי של בריטיש וממספר המניות המונפק שלה. לפרטים אודות מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') המצורף כנספח 2 לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. בהתאם להוראות הדין והתחייבויות החברה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרות י"ב ו-י"ג), דוחותיה הכספיים של בריטיש ליום 30 ביוני 2022 מפורסמים בד בבד עם דוח זה. השווי הבטוחתי ביום 30 ביוני, 2022 עמד על 5.6% ובסמוך למועד פרסום דוח זה, היינו ביום 12 באוגוסט, 2022 עמד על 5.6%. 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.
30. להבטחת אגרות החוב (סדרה י') שועבדו בשעבוד מדרגה שנייה זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק (לאחר פירעון סופי של סדרה ה' כאמור לעיל השעבוד הפך להיות שעבוד מדרגה ראשונה), לרבות הפירות ותגמולי הביטוח הנובעים ממנו. לפרטים אודות השווי של מתחם הקריון ראו עדכון הערכת השווי אשר מפורסם בד בבד עם דוח זה. לפרטים עוזדות מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066961).
31. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ג) ערבה בריטיש בערבות אוטונומית בלתי מסויגת ולא כל תנאי (למעט אלה המנויים בכתבי הערבות), ללא הגבלה בסכום, אשר אינה ניתנת לשינוי אלא באותם התנאים בהם ניתן לשנות את שטר הנאמנות ל-(סדרה י"ג) של החברה, לפי העניין, לקיום כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה לפי העניין. בנוסף, מלוא הזכויות של החברה מכוח אגרות חוב בין חברתיות בינה לבין בריטיש, אשר במסגרתן מחויבת בריטיש כלפי החברה מכוח אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש (אשר נמחקו מהמסחר בבורסה), לפי העניין, שועבדו כל אחד בשעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, לטובת כל אחד מהנאמנים עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג), של החברה, לפי העניין. לפרטים נוספים ראו סעיף 6 בכל אחד משטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג), לפי העניין, המצורפים **כנספח ב'**, בהתאמה, לדוח הצעת מדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-059503).

32. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום מלוא הזכויות של אגרת בע"מ (חברה בת בעלות מלאה של החברה), מלוא זכויות אגרת בעופר הקניין הגדול – פתח תקווה ולרבות במנדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "הקניין") ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניין.
33. להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ז), שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות הבעלות של מ.ל.א, במקרקעין המיוחסים לקניין עופר גרנד קניון 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 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט"ז) המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
34. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ח), שעבדה חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חברה המוחזקת 50% על ידי החברה) ("הממשכנת") 50% בלתי מסוימים מהזכויות בחוצות המפרץ (כפי שהוגדרה בשרט הנאמנות), לרבות 50% מזכויות הממשכנת לקבלת תגמולי ביטוח וכן 50% מזכויות הממשכנת לקבלת הפירות הנובעים מחוצות המפרץ (כול מהסכמי השכירות) לרבות הפירות שינבעו ככל שינבעו ממימוש זכויות בנייה נוספות קיימות או עתידיות בחוצות המפרץ ו/או אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שיתווספו כבטוחה ו/או שיחליפו את חוצות המפרץ כפי שיהיה אותה עת. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 6 לשרט 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).
35. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ט), שעבדה החברה בשעבוד מדרגה שנייה את זכויות החברה במתחם הקריין הכולל את תתי המתחם: 'קניון הקריין', ביאליק סיטי, תחנת הדלק וכן מגדלי הקריין המצויים בקריית ביאליק. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות חוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (י"ט) המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
36. להבטחת אגרות החוב (סדרה כ'), נרשמה הערת אזהרה והתחייבות לרישום משכנתא, וכן שיעבדה החברה, בשעבוד מדרגה ראשונה, את הפירות, תגמולי הביטוח והזכויות להירשם כבעלים על "מתחם הגרנד קניון" בחיפה אשר בבעלות חברת בת (100%) של החברה. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות חוב (סדרה כ') ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).
37. הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב של החברה כמפורט לעיל הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.
38. להלן תפורט עמידת החברה באמות מידה פיננסיות בהתאם להוראות שטרי הנאמנות לאגרות חוב כמפורט להלן, ויצוין כי נכון למועד הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות כאמור:

מועד בחינה - 31/03/2022	מועד בחינה - 30/06/2022	ההתניה הפיננסית	סדרה
		הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מסכום של 2.5-2.9 (לפי הסדרה הרלוונטית) מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר.	אגרות חוב (סדרה י'), (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה י"ד), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ')
הון עצמי - 9.3 מיליארד ש"ח	הון עצמי - 9.9 מיליארד ש"ח	"הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של התאגיד על פי מאזן מאוחד, לרבות זכויות המיעוט יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, בתוספת התחייבות מיסים נדחית נטו לא יפחת מ-20%-23% (לפי הסדרה הרלוונטית) מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות.	אגרות חוב (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה ט"ו), (סדרה י"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ')
יחס ההון העצמי - 56%	יחס ההון העצמי - 57%	יחס בין סך ההתחייבויות לבין סך הנכסים (LTV) של בריטיש (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 5.5.3 בשרטי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג)), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, לא יעלה על 55%	אגרות חוב (סדרה י"ג)

39. לפרטים הנדרשים מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה אודות אגרת החוב הבין חברתית אשר החליפה את אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש ואשר נחתמה בין החברה לבין בריטיש ראה ביאור 5 לדוח בדבר המידע הכספי הנפרד ליום 31.12.2021.
40. אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2011.
41. אגרות החוב (סדרה י' ו-סדרה י"א) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2015.
42. אגרות החוב (סדרה י"ג) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2009.
43. אגרות החוב (סדרה י"ד) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2016.
44. קרן וריבית אגרות החוב (סדרה ט"ו) אינן צמודות.
45. אגרות החוב (סדרה ט"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2016.
46. אגרות החוב (סדרה י"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2018.
47. אגרות החוב (סדרה י"ח) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.
48. אגרות החוב (סדרה י"ט) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.
49. אגרות החוב (סדרה כ') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יולי 2021.

העדכונים הנערכים להערכות השווי של נכסי החברה ברבעון השני והדוח השנתי של כל שנה, הינם עדכונים הנערכים על ידי מעריך שווי חיצוני לחברה.

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

עופר רמת אביב	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2022	עיתוי ההערכה
2,672	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,672	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (מיליוני ש"ח)
<p>משרד ברק פרידמן, כהן שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בנייה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.</p> <p>הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרידמן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המערך ואפיונו
<p>- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס.</p> <p>- גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה.</p>	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
<p>- שיעור היוון 6.25%-7.25% להכנסות משכר דירה.</p> <p>- שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות.</p>	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה



עופר הקריון	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2022	עיתוי ההערכה
2,486	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,486	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (מיליוני ש"ח)
<p>משרד ברק פרידמן, כהן שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרדימן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המערך ואפיונו
<p>- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה.</p>	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
<p>- שיעור היוון 6.5%-7.75% להכנסות משכר דירה. שיעור היוון 8.25%-10.27% להכנסות אחרות. שטח של כ-5,100 מ"ר המושכר לגופים ממשלתיים הוון בשיעור של 5.5%.</p>	ההנחות שלפיהן ביצע מערך השווי את ההערכה

עופר גרנד קניון חיפה	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2022	עיתוי ההערכה
1,779	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,779	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (מיליוני ש"ח)
<p>משרד ברק פרידמן, כהן שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרדימן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המערך ואפיונו
<p>- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה.</p>	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
<p>- שיעור היוון 6.75%-7.75% להכנסות משכר דירה. - שיעור היוון 8.25%-8.5% להכנסות אחרות.</p>	ההנחות שלפיהן ביצע מערך השווי את ההערכה

עופר הקניין הגדול פתח תקווה	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2022	עיתוי ההערכה
1,824	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,824	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (מיליוני ש"ח)
<p>משרד ברק פרידמן, כהן שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרדימן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המערך ואפיונו
<p>- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה.</p>	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
<p>- שיעור היוון 6.5%-7.5% להכנסות משכר דירה. - שיעור היוון 7.5%-8.5% להכנסות אחרות.</p>	ההנחות שלפיהן ביצע מערך השווי את ההערכה

קניין עופר רחובות	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2022	עיתוי ההערכה
1,409	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,409	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (מיליוני ש"ח)
<p>משרד ברק פרידמן, כהן שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרדימן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המערך ואפיונו
<p>- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה.</p>	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
<p>- שיעור היוון 6.75%-7.75% להכנסות משכר דירה. - שיעור היוון 7.75%-10% להכנסות אחרות.</p>	ההנחות שלפיהן ביצע מערך השווי את ההערכה

עופר באר שבע	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2022	עיתוי ההערכה
1,232	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,232	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (מיליוני ש"ח)
<p>משרד ברק פרידמן, כהן שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרדימן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>1. משה פרדימן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המערך ואפיונו
<p>- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה.</p>	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
<p>- שיעור היוון 7.1% - 8.1% להכנסות משכר דירה. - שיעור היוון 8.5% - 8.6% להכנסות אחרות.</p>	ההנחות שלפיהן ביצע מערך השווי את ההערכה

חוצות המפרץ	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2022	עיתוי ההערכה
675	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,350	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (מיליוני ש"ח)
<p>משרד ברק פרידמן, כהן שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרדימן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המעריך ואפיונו
<p>- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס.</p> <p>- גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה.</p>	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
<p>- שיעור היוון 6.75% להכנסות משכר דירה.</p> <p>- שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות.</p>	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

פרויקטים בתהליך בנייה

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מועד תחיל הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	סה"כ יחידות לבנייה	סה"כ יחידות לשיווק בפרויקט	סה"כ למגורים שנמכרו	שיעור השלמה הנדסי (%)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (במיליון ש"ח)	הון עצמי שהושקע בפרויקט	רווח גולמי שהוכר עד ליום 30.06.2022
אביב באחימאיר	85%	נוב-2019	מרץ-2023	64	64	60	77%	638	529	109	88	34
אביב במגורי האומה	51%	דצמ-2018	שלב א' יולי-2022 שלב ב' מרץ-2023	266	254	192	שלב א'-98% שלב ב'-49%	586	488	98	77	49
אביב בחנקין תל אביב	51%	דצמ-2020	אוג-2023	30	15	15	58%	97	73	24	11	11
אביב ברמה"ש רחוב הנצח	60%	ינו-2021	יולי-2023	28	16	14	47%	59	51	8	8	2
אביב בפודים	80%	אפר-2022	יולי-2025	111	74	48	2%	207	177	30	24	-
סה"כ				<b>499</b>	<b>423</b>	<b>329</b>		<b>1,587</b>	<b>1,317</b>	<b>269</b>	<b>208</b>	<b>96</b>
סה"כ חלק אביב				<b>311</b>	<b>260</b>	<b>203</b>		<b>1,092</b>	<b>908</b>	<b>184</b>	<b>144</b>	<b>61</b>

פרויקטים בתכנון

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	שיעור הדירימ שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות אחרות בבניין אחר	סה"כ דירות המיועדות למכירה	סה"כ הכנס' צפויות מהפרויקט (מיליון ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)
רידינג, תל אביב	85%	2023	89%	התקבל היתר בנייה	36	82	46	157	125	32
המקור, רמת גן	84.75%	2023	100%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	24	72	48	121	101	20
הסתדרות מתחם ג', גבעתיים	85%	2023	100%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	115	322	207	758	614	144
הסתדרות מתחם ד', גבעתיים	85%	2023	95%	עובדים על הכנת בקשה להיתר בנייה	8 + 48 חנויות	142	86	332	257	75
הסתדרות מתחם ה', גבעתיים	85%	2023	89%	עובדים על הכנת בקשה להיתר בנייה	48	134	86	313	255	58
הסתדרות מתחם ו', גבעתיים	85%	2025	73%	הוגשה תוכנית לאישור תב"ע	208	582	374	1,297	1,058	239
הסתדרות מתחם יא', גבעתיים	85%	2024	84%	תב"ע הופקדה להתנגדויות	50	160	110	371	289	82
הסתדרות מתחם יב', גבעתיים	85%	2024	84%	תב"ע הופקדה להתנגדויות	50	160	110	358	287	71
מעוז אביב, תל אביב	80%	2024	83%	לקראת אישור העיצוב האדריכלי והגשת בקשה להיתר בנייה	96	266	170	590	484	106
סוקולב, תל אביב	85%	2025	86%	התקבלה המלצת הועדה המקומית. לקראת הגשה התב"ע לועדה המחוזית	33 + 2 יח"ד מסחר	99	66	169	143	26
מעלה השואבה, רמת גן	85%	2025	96%	התקבלה המלצת הועדה המקומית. לקראת הגשה התב"ע לועדה המחוזית	47 + מחסן	132	85	233	199	34

## פרויקטים בתכנון (המשך)

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות אחריות המיועדות למכירה	סה"כ הכנס' צפויות מהפרויקט (מיליון ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח נולמי צפוי (מיליון ש"ח)
חפץ חיים, תל אביב	70%	2023	84%	הונשה בקשה להיתר בנייה	32	64	95	82	13
הגלעד, תל אביב	75%	2025	85%	תכנון ראשוני מול העירייה	28	41	86	74	12
הרואה הגת בן גוריון, רמת גן	85%	לא ידוע	69%	תכנון ראשוני מול העירייה	66 + 10 יח"ד מסחר	186	403	331	72
עוזיאל, רמת גן	85%	2027	74.5%	תכנון ראשוני מול העירייה	48 + 2 יח"ד מסחר	130	192	164	28
<b>סה"כ</b>					<b>929</b>	<b>1,635</b>	<b>5,475</b>	<b>4,463</b>	<b>1,012</b>
<b>סה"כ חלק אביב</b>					<b>781</b>	<b>1,375</b>	<b>4,601</b>	<b>3,765</b>	<b>855</b>

## פרויקטים הושגו חתימות בשיעור העולה על 50% אך טרם הושג הרוב

### הנדרש על פי דין

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות אחריות המיועדות למכירה	סה"כ הכנס' צפויות מהפרויקט (מיליון ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח נולמי צפוי (מיליון ש"ח)
נוח, תל אביב	30%	לא ידוע	70%	תכנון ראשוני מול העירייה	96	179	416	364	52
יפת, תל אביב	42.5%	2026	62%	תכנון ראשוני מול העירייה	97	269	457	411	46
<b>סה"כ</b>					<b>193</b>	<b>448</b>	<b>873</b>	<b>775</b>	<b>98</b>
<b>סה"כ חלק אביב</b>					<b>70</b>	<b>168</b>	<b>319</b>	<b>284</b>	<b>35</b>

- בנוסף מקדמת אביב מספר פרויקטים נוספים שאינם מוצגים לעיל, שכן במועד זה אין בגינם וודאות תכנונית ואו היקף חתימות מינימאלי.





# דוחות כספיים ליום 30 ליוני 2022



קניון עופר רמת אביב

מליסרון בע"מ  
דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2022  
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

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
12-15	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

-----  
-----  
-----

## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מליסרון בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **מליסרון בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה 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.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה בכ-401 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2022, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם ב-70 מיליוני ש"ח ו-63 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו, ומסקנתנו ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### 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 הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומישום 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוח 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 דוח 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.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 14 באוגוסט, 2022

31.12.2021	30.6.2021	30.6.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,058	1,615	958	<b>נכסים שוטפים:</b>
355	344	326	מזומנים ושווי מזומנים
1,137	21	13	נכסים פיננסיים לזמן קצר
43	64	43	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
29	31	27	לקוחות
53	47	66	חייבים ויתרות חובה
200	200	-	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
2,875	2,322	1,433	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
159	159	211	<b>נכסים לא שוטפים:</b>
509	448	572	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
595	529	601	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
12	12	11	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
10	8	9	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
20,379	19,211	21,577	רכוש קבוע
21,664	20,367	22,981	נדל"ן להשקעה
24,539	22,689	24,414	
982	1,139	336	<b>התחייבויות שוטפות:</b>
1,755	1,708	715	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
145	91	165	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
194	165	154	ספקים ונותני שירותים
124	89	94	זכאים ויתרות זכות
3,200	3,192	1,464	הפרשות למס
9,169	8,427	9,106	<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
27	240	666	אגרות חוב
2,984	2,700	3,144	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך
2	1	2	מיסים נדחים
56	54	106	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
12,238	11,422	13,024	התחייבויות לאחרים
8,666	7,677	9,464	<b>הון:</b>
435	398	462	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
9,101	8,075	9,926	זכויות שאינן מקנות שליטה
24,539	22,689	24,414	סה"כ הון

14 באוגוסט, 2022

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
1,424	371	409	631	802
373	88	100	154	197
1,051	283	309	477	605
61	15	20	29	37
7	-	5	1	8
983	268	284	447	560
1,327	294	614	359	764
84	16	63	17	70
3	7	(11)	7	(15)
2,397	585	950	830	1,379
450	169	226	236	380
53	16	6	30	12
2,000	432	730	624	1,011
459	64	145	109	188
1,541	368	585	515	823
1,473	344	571	487	796
68	24	14	28	27
1,541	368	585	515	823
1,473	344	571	487	796
68	24	14	28	27
1,541	368	585	515	823
31.06	7.22	12.04	10.25	16.76
47,456	47,450	47,473	47,446	47,473

הכנסות מדמי שכירות ואחרות

עלויות אחזקה ותפעול

**רווח גולמי**

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות פרסום ושיווק

**רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות**

עליית ערך שווי הונג נדל"ן להשקעה, נטו והפסד ממימושו

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי

המאזני, נטו \*

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

**רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות**

הוצאות מימון

הכנסות מימון

**רווח לפני ניכוי מיסים על הכנסה**

הוצאות מיסים על הכנסה

**רווח נקי לתקופה**

**רווח נקי לתקופה המיוחס ל:**

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

**סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:**

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח למניה רגילה 1 ש"ח (בש"ח)**

**המיוחס לבעלי המניות של החברה:**

רווח בסיסי ומדולל

**מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה**

**(באלפים)**

\* סווג מחדש (לפירוט נוסף ביאור ג.2)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
				בלתי מבוקר				
9,101	435	8,666	6,459	(9)	(4)	10	2,148	62
823	27	796	796	-	-	-	-	-
2	-	2	-	-	-	2	-	-
9,926	462	9,464	7,255	(9)	(4)	12	2,148	62

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)

שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:

סך הכל רווח כולל לתקופה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
בלתי מבוקר									
	370	7,187	4,986	(9)	(4)	7	2,145	62	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
	515	487	487	-	-	-	-	-	שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021:
	28	487	487	-	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
	-	-	-	-	-	(2)	2	-	הנפקת מניות לעובדים
	-	3	-	-	-	3	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
	398	7,677	5,473	(9)	(4)	8	2,147	62	יתרה ליום 30 ביוני 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
				סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות
9,339	448	8,891	6,684	(9)	(4)	10	2,148	62	יתרה ליום 1 באפריל 2022
585	14	571	571	-	-	-	-	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:
2	-	2	-	-	-	2	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
9,926	462	9,464	7,255	(9)	(4)	12	2,148	62	עלות תשלום מבוסס מניות
									יתרה ליום 30 ביוני 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.



הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
7,705	374	7,331	5,129	(9)	(4)	8	2,145	62	יתרה ליום 1 באפריל 2021
368	24	344	344	-	-	-	-	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021:
-	-	-	-	-	-	(2)	2	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת מניות לעובדים
2	-	2	-	-	-	2	-	-	עלות משלום מבוסס מניות
8,075	398	7,677	5,473	(9)	(4)	8	2,147	62	יתרה ליום 30 ביוני 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בנין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בנין הפרשי תרגום	קרן הון בנין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
סך הכל	סך הכל	סך הכל	עודפים	מקנות שליטה	תרגום	מניות	מניות	מניות	
7,557	370	7,187	4,986	(9)	(4)	7	2,145	62	יתרה ליום 1 בינואר 2021
									שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:
1,541	68	1,473	1,473	-	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לשנה
-	-	-	-	-	-	(3)	3	-	הנפקת מניות לעובדים
6	-	6	-	-	-	6	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(3)	(3)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
9,101	435	8,666	6,459	(9)	(4)	10	2,148	62	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2021					<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
מבוקר					רווח נקי לתקופה
1,541	368	585	515	823	התאמות בגין:
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי
(84)	(16)	(63)	(17)	(70)	שיטת השווי המאזני
					עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(1,327)	(294)	(614)	(359)	(764)	והפסד ממימוש
7	1	2	2	7	פחת והפחתות
6	2	2	3	2	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
459	64	145	109	188	הוצאות מיסים על ההכנסה
(11)	(4)	(3)	(5)	(7)	הכנסות מימון מהלוואות שניתנו, נטו
7	7	6	4	7	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
184	102	158	112	258	ושינוי בריבית שנצברה
					שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
(10)	(2)	(10)	(5)	(13)	השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך
(29)	(9)	13	(18)	21	הקמת דירות למכירה
743	219	221	341	452	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
					<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
26	23	(2)	(2)	-	ירידה (עלייה) בלקוחות
7	(7)	2	(4)	1	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
9	(3)	19	(4)	11	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
13	(5)	(11)	(8)	(13)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
-	(1)	22	(1)	22	עלייה (ירידה) בהתחייבויות אחרות
55	7	30	(19)	21	
					מס הכנסה ששולם, נטו
(64)	(15)	(33)	(22)	(54)	
734	211	218	300	419	<b>מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(42)	-	-	-	-	<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
18	4	11	9	11	רכישת חברה מוחזקת שאוחדה לראשונה החזר הלוואה וריבית מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	(1)	(5)	1	8	השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
-	-	(59)	-	(59)	תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה
-	-	(32)	-	-	מיסים עקיפים בגין מימוש נכס
-	-	(7)	-	(7)	מיסים ששולמו בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	(113)	-	(113)	רכישת נדל"ן להשקעה (ראה ביאור 4.ה.) השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
(392)	(110)	(133)	(215)	(227)	בהקמה
-	-	13	-	203	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
-	-	(50)	-	(50)	חייבים בגין נדל"ן להשקעה
(53)	(53)	-	(53)	-	תשלום בפשרה
(67)	(67)	-	(67)	-	השבה עקב ביטול מכר חלקי
5	5	-	5	-	מיסים שנתקבלו בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(7)	(1)	(7)	(1)	(12)	השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים החזר (מתן) הלוואות ופקדונות לזמן קצר
(5)	7	-	6	1	זמן ארוך, נטו
(543)	(216)	(382)	(315)	(245)	<b>מזומנים, נטו, לפעילות השקעה</b>
					<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
(3)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(89)	(2)	(1)	(17)	(15)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(301)	-	-	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	רכישה נוספת של מניות בחברה בת
902	664	-	904	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(608)	(162)	(168)	(223)	(258)	פרעון אגרות חוב
(100)	499	(170)	663	(274)	<b>מזומנים, נטו, לפעילות מימון</b>
91	494	(334)	648	(100)	<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
967	1,121	1,292	967	1,058	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
1,058	1,615	958	1,615	958	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>
					<b>הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.</b>

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2021	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	
65	35	77	35	77	ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	3	תקבול פקדון בנאמנות בגין מימוש נדל"ן להשקעה
-	-	31	-	31	היטל בגין נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(1,116)	פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות
1,103	-	-	-	-	פקדון בנאמנות בגין הנפקת אג"ח

## נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2021	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	
280	77	63	140	119	ריבית ששולמה
7	1	1	4	3	ריבית שהתקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

א. מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 5 באוגוסט 1987 כחברה פרטית מוגבלת במניות, החברה מוגדרת כתושבת ישראל. החברה הינה הבעלים והמפעיל במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, של קניונים, מרכזי מסחר ופארקים למשרדים מהגדולים והמובילים בארץ. בנוסף, מחזיקה החברה 100% ממניות חברת גרופר וזאת כחלק מהקמת זרוע דיגיטל (לפרטים נוספים ראו ביאור 11.ג. בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021).

השימושים העיקריים בתחום הפעילות הינם:

קניונים ומרכזים מסחריים – בבעלות החברה 17 קניונים ומרכזים מסחריים בפריסה כלל ארצית, מרביתם בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. מתוך סך המרכזים המסחריים והקניונים הנ"ל, 14 הינם בבעלות ושליטה מלאה של החברה ושלושה הינם בשליטה משותפת עם צדדים שלישיים.

פארקים למשרדים והייטק וכן בנייני משרדים – בבעלות החברה חמישה מתחמי נדל"ן למשרדים המושכרים על ידיה, וכן בנייני משרדים המהווים חלק ממתחמי הקניונים.

בנוסף, לחברה חמישה נכסים בעלי שוכר יחיד ושלושה פרויקטים של נדל"ן בייזום.

החברה נסחרת בבורסה החל מיום 29 ביולי 1992.

בעלת השליטה בחברה היא חברת עופר השקעות בע"מ (להלן: "עופר השקעות") המחזיקה בכ-51.49% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

מען החברה: שדרות אבא אבן 1 הרצליה פיתוח.

#### ב. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומי:

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:

31.12.2021	30.6.2021	30.6.2022	
102.6	101.6	105.8	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		השינוי במדד המחירים לצרכן (באחוזים)
	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	
31.12.2021	1.30	1.93	1.40	3.13	
2.40					

## א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות החישוב שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, לרבות האמור להלן: דוחות כספיים ביניים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בדוחות כספיים אלה יחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 והביאורים המצורפים להם.

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

לתיקון ל-IFRS 9 לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים במהלך תקופת הדוח.

## ג. סיווג מחדש בדוחות התמציתיים המאוחדים על המצב הכספי:

החברה סיווגה את חלקה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו, לאחר הרווח התפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות וזאת כיוון שצורת הצגה זו משקפת לדעתה בצורה נאותה יותר את הרווח התפעולי שלה, שכן מרביתם של רווחי החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נובע משינויים בשווי הוגן נדל"ן להשקעה.

## ביאור 3 – 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 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.

31.12.2021	30.6.2021	30.6.2022
355	344	326
355	344	326

## נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך סחירים (רמה 1)

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

31.12.2021		30.6.2021		30.6.2022		התחייבויות פיננסיות אגרות חוב סחירות
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
11,825	10,999	10,757	10,212	9,851	9,882	

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

(2) הערך בספרים של אגרות החוב כולל פרמיה/ניכיון, התאמות לשווי הוגן שנרשמו בעת רכישת בריטיש ישראל השקעות בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה) וריבית לשלם.

## א. עדכון הערכות שווי ליום 30 ביוני 2022:

ליום 31 במרץ, 2022, עודכנו הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה על ידי מעריכת השווי הפנימית של החברה. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2022 עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 150 מיליון ש"ח, שנבעה בעיקר מעליית המדד בתקופה וחתימה על הסכמי שכירות בשטחים חדשים. ברבעון השני של שנת 2022 ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי שכירות.

השינוי ב-NOI נבע בעיקר מ:

1. עדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה.
2. עדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד.

כמו כן, עודכן השווי ההוגן של פרויקטים בבנייה, וזאת בעיקר בעקבות התקדמות בשיווקם (חתימה על חוזי שכירות). החברה רשמה בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני, 2022, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 764 מיליון ש"ח ו-614 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה.

## ב. מימוש נדל"ן להשקעה:

במהלך תקופת הדוח השלימה חברה בת בבעלות מלאה של החברה את עסקת מכירת זכויותיה בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט זכויותיה במקבצי הדירור במקרקעין), בתמורה לסכום של 237 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. להשלמת העסקה לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021.

## ג. הארכת מסגרת אשראי עם בנק לאומי לישראל בע"מ:

ביום 24 בינואר, 2022, נחתם כתב תיקון למסגרת אשראי קיימת בקניון רמת אביב בע"מ בסך של 850 מיליון ש"ח מול בנק לאומי לישראל בע"מ. מועד הפרעון החדש נקבע ליום 1 במרץ, 2024.

## ד. פרעון אג"ח:

ביום 1 בינואר, 2022 נפרעו סופית אגרות החוב (סדרה ח') בסך 1.1 מיליארד ש"ח. לפרעון אגרות החוב שימשה תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה כ') שהופקדה בנאמנות.

## ה. רכישת מקרקעין:

1. ביום 12 באפריל, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של כ-9 דונם, הממוקמים בסמיכות לפארק עופר הכרמל בתמורה ל-36 מיליון ש"ח. הקרקע תשמש את החברה להרחבה עתידית של פארק עופר הכרמל.
2. ביום 1 ביוני, 2022, התקשרה החברה עם חברת מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ בהסכם רכישה ושותפות לקידום הייזום, התכנון והביצוע במשותף של פרויקט, להקמת מרכז מסחרי פתוח שיכלול מסחר ומשרדים, בשטח של כ-24 אלפי מ"ר ביבנה. בהתאם להסכם, רכשה החברה 70% מזכויות החכירה בקרקע עליה יוקם הפרויקט בתמורה לסך של כ-47 מיליון ש"ח (כך שלאחר העסקה מחזיקה החברה ב-70% מהזכויות הקנייניות במקרקעין).
3. ביום 7 ביוני, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של 16.5 דונם באיזור צומת כנות בתמורה לכ-29 מיליון ש"ח. הקרקע שנרכשה, היא חלק ממתחם כולל של כ-250 דונם ביעוד חקלאי, כאשר המועצה המקומית מקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית לשינוי ייעוד המתחם בו מצוייה הקרקע מחקלאות ללוגיסטיקה (תעשייה ואחסנה).

התמורה בגין העסקאות הנ"ל שולמה במלואה במהלך תקופת הדוח.

## ו. התקשרות עם שוכר חדש:

ביום 6 באפריל, 2022, חתמה החברה על חוזה עם חברת טכנולוגיה בינלאומית ביחס לשטח של כ-51,000 מ"ר בפרויקט "Landmark Tel Aviv", בו מחזיקה החברה ביחד עם שותף. השטח מהווה כמחצית מהשטחים להשכרה במגדל A בפרויקט. ההסכם הינו ל-7 שנים, עם שתי אופציות להארכת התקופה בשלוש שנים נוספות כל אחת. היקף העסקה הכולל (בגין התקופה הראשונה בלבד) צפוי לעמוד על כ-750 מיליון ש"ח (מתוך זה חלק החברה 50%). החוזה צמוד למדד המחירים לצרכן.



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

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

ביום 26 במאי, 2022, התקשרה החברה בהסכם עם קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ (להלן – "המוכרת") וחברה בבעלותה המלאה של המוכרת, אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (להלן – "אביב ייזום") לרכישת 50% מהון המניות של אביב ייזום (חברה הפועלת בתחום ייזום והקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית). על-פי ההסכם, עם השלמת העסקה ביום 3 ביולי, 2022, הקצתה אביב ייזום לחברה והמוכרת מכרה לחברה מניות של אביב המהוות 50% מהון המניות של אביב ייזום וזאת כנגד תמורה כוללת של 600 מיליון ש"ח (מתוכה 146 מיליון ש"ח שולמו למוכרת בגין המניות הנרכשות ו-454 מיליון ש"ח שולמו לאביב ייזום בגין המניות המוקצות).  
ההשקעה באביב ייזום תוצג בספרי החברה בשיטת השווי המאזני.

**ח. הלוואות מגוף מוסדי:**

בחודש יולי, 2022, התקשרה אזוריט בילו סנטר בע"מ (להלן – "בילו סנטר") המוחזקת (בעקיפין) על-ידי החברה ב-72% באמצעות החברה הבת מרכזי מסחר (אזוריט) בע"מ המוחזקת (בעקיפין) על ידי החברה ב-100% ("מרכזי מסחר"), עם גוף מוסדי בהסכם להעמדת הלוואות בהיקף של 175 מיליון ש"ח, שתשמשנה לפרעון חלק מהלוואות קיימות של בילו סנטר, שיתרתן ליום 30 ביוני, 2022, כ-222 מיליון ש"ח.  
ההלוואות מובטחות בשעבוד על זכויות החברה במתחם הפתוח "עופר בילו סנטר" וכן בערבות של מרכזי מסחר והחברה. ההלוואות שהועמדו כאמור צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 1.77%-1.89%. קרן ההלוואות והריבית ייפרעו ב-40 תשלומים כדלקמן: קרן ההלוואות תפרע ב-39 תשלומים שווים של כ-1.43% כל אחד אשר ישולמו בכל רבעון, החל מיום 14 באוקטובר, 2022 ועד ליום 14 באפריל, 2032 (כולל), ותשלום קרן אחרון של כ-44% שיפרע ביום 14 ביולי, 2032. הריבית בגין ההלוואות תשולם אחת לרבעון באותם תאריכים.  
בחודש אוגוסט, 2022, העמיד לחברה אותו גוף מוסדי, מסגרת אשראי בסך של 400 מיליון ש"ח. מסגרת אשראי זו מהווה מסגרת אשראי נוספת למחזור החוב בסך של 175 מיליון ש"ח שבוצע בבילו סנטר כאמור לעיל.  
מסגרת האשראי הנוספת ניתנת להמרה להלוואה בגובה המסגרת לתקופה של 10 שנים, ומובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על החזקותיה של מרכזי מסחר במניות בילו סנטר, אשר מחזיקה במרכז המסחרי "עופר בילו סנטר" וב-50% מהזכויות בקניין עופר הגבעה, וכן בערבות של מרכזי מסחר.

**ט. חידוש הסכם העסקת מנכ"ל:**

בימים 10.8.2022 ו-14.8.2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את חידוש הסכם העסקתו של מר אופיר שריד, מנכ"ל החברה, לתקופה נוספת בת 3 שנים החל מיום 1.11.2022 (תום תקופת הסכם העסקתו הנוכחי של מנכ"ל החברה), בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות החברה אשר זומנה ליום 21 בספטמבר, 2022.

**י. דיבידנד שהוכרז:**

ביום 14 באוגוסט, 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 120 מיליון ש"ח. הדיבידנד ישולם ביום 5 בספטמבר, 2022.

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2022

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

בלתי מבוקר

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2022

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

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מליסרון בע"מ (להלן – "החברה") ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר סך ההשקעה בה הסתכם לסך של כ-401 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2022 ואשר הרווח מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ-70 מיליוני ש"ח ו-63 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בנין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאים, 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

### בריטמן אלמגור זהר ושות'

### רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 14 באוגוסט, 2022

תל אביב - משרד ראשי | מרכז עוראלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

**משרד נצרת**  
מנכ"ל אבן עזר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455  
[info.nazareth@deloitte.co.il](mailto:info.nazareth@deloitte.co.il)

**משרד אילת**  
המרכז העירוני  
ת.ד. 983  
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info.ailat@deloitte.co.il](mailto:info.ailat@deloitte.co.il)

**משרד חיפה**  
מנצרת הספורט 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info.haifa@deloitte.co.il](mailto:info.haifa@deloitte.co.il)

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מבדוק החורבן  
ירושלים, 914510  
ת.ד. 45396

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info.jer@deloitte.co.il](mailto:info.jer@deloitte.co.il)

31.12.2021	30.6.2021	30.6.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים:</b>
973	1,547	868	מזומנים ושווי מזומנים
355	344	326	נכסים פיננסיים לזמן קצר
1,116	-	-	פקדונות לזמן קצר
3	6	3	לקוחות
5	9	13	חייבים ויתרות-חובה
1,086	1,090	1,006	חברות בנות
53	47	66	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
<u>3,591</u>	<u>3,043</u>	<u>2,282</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
9,254	8,482	9,900	השקעות במוחזקות
4,169	4,320	4,030	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
-	-	50	חייבים לזמן ארוך
-	-	10	נכסים בלתי מוחשיים
4	2	2	רכוש קבוע
<u>3,323</u>	<u>2,915</u>	<u>3,806</u>	נדל"ן להשקעה
<u>16,750</u>	<u>15,719</u>	<u>17,798</u>	
<u>20,341</u>	<u>18,762</u>	<u>20,080</u>	
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
99	399	99	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,752	1,703	712	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
25	17	28	ספקים ונותני שירותים
96	93	80	זכאים ויתרות-זכות
10	10	5	הפרשות
<u>1,982</u>	<u>2,222</u>	<u>924</u>	
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
9,167	8,421	9,105	אגרות חוב
518	434	561	מיסים נדחים
1	1	1	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
7	7	25	התחייבויות לאחרים
<u>9,693</u>	<u>8,863</u>	<u>9,692</u>	
			<b>הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:</b>
2,207	2,204	2,209	הון מניות נפרע וקרנות הון
6,459	5,473	7,255	עודפים
<u>8,666</u>	<u>7,677</u>	<u>9,464</u>	
<u>20,341</u>	<u>18,762</u>	<u>20,080</u>	

14 באוגוסט, 2022

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.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
173	47	49	77	96	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
42	10	11	18	22	עלויות אחזקה ותפעול
131	37	38	59	74	<b>רווח גולמי</b>
23	9	6	14	12	הוצאות הנהלה וכלליות
1	(1)	2	(1)	3	הוצאות (הכנסות) שיווק
107	29	30	46	59	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
345	3	250	9	273	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
1,193	352	424	478	649	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו *
1	-	-	-	3	הוצאות אחרות
1,644	384	704	533	978	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
426	165	220	227	369	הוצאות מימון
343	122	131	185	231	הכנסות מימון
1,561	341	615	491	840	<b>רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה</b>
(88)	3	(44)	(4)	(44)	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
1,473	344	571	487	796	<b>רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>

\* סווג מחדש

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
1,473	344	571	487	796	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם התאמות בנין:
(1,193)	(352)	(424)	(478)	(649)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
(345)	(3)	(250)	(9)	(273)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1	-	-	-	3	פחת והפחתות
6	2	2	3	2	הוצאות בנין תשלום מבוסס מניות
88	(3)	44	4	44	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
(10)	(2)	(10)	(5)	(13)	השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
192	104	158	117	260	שערוך אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה
(138)	(65)	(92)	(78)	(151)	שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה
(29)	(9)	13	(18)	21	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
45	16	12	23	40	
					<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
4	5	-	1	-	ירידה בלקוחות
11	2	(5)	6	(8)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(1)	(2)	9	(5)	7	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
6	(1)	(4)	-	(3)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
-	-	18	-	18	עלייה בהתחייבויות אחרות
20	4	18	2	14	
-	-	(1)	-	(5)	מס הכנסה ששולם, נטו
65	20	29	25	49	<b>מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</b>

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
239	6	200	24	369	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(57)	-	-	-	-	החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
-	-	(45)	-	(45)	רכישת חברה מוחזקת
-	-	(3)	-	(3)	תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה
-	-	(48)	-	(48)	מיסים ששולמו בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	(50)	-	(50)	רכישת נדל"ן להשקעה
-	(1)	(5)	1	8	חייבים בגין נדל"ן להשקעה
(13)	-	-	-	-	השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
-	-	(5)	-	(9)	השקעה בפקדון לזמן קצר
(147)	(37)	(72)	(77)	(118)	השקעות בנכסים בלתי מוחשיים ורכוש קבוע
22	(32)	(28)	(52)	104	השקעות בנדל"ן להשקעה
					<b>מזומנים, נטו, מפעילות השקעה</b>
					<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
(301)	-	-	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
902	664	-	904	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(608)	(162)	(168)	(223)	(258)	פרעון אגרות חוב
(7)	502	(168)	681	(258)	
<b>80</b>	<b>490</b>	<b>(167)</b>	<b>654</b>	<b>(105)</b>	<b>מזומנים, נטו, לפעילות מימון</b>
<b>893</b>	<b>1,057</b>	<b>1,035</b>	<b>893</b>	<b>973</b>	<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
973	1,547	868	1,547	868	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה</b>
					<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 שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
8	4	2	4	2	ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(1,116)	פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות
1,103	-	-	-	-	פקדון בנאמנות בגין הנפקת אג"ח

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
254	72	59	125	121	ריבית ששולמה
170	46	38	86	77	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 מאוחדים 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 2 לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2022 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ומפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו וכן בביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2022.



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



עופר הקניון הגדול פ"ת

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. 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, בפיקוח 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 שנסתיימה ביום 31.3.2022 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.3.2022 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית 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 כספים.**

**תאריך: 14 באוגוסט, 2022**

**מליסרון בע"מ**

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר דירקטוריון	_____	14.8.2022
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	14.8.2022

## הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2022 (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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי 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, 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: 14 באוגוסט, 2022

-----  
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 השני של שנת 2022 (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: 14 באוגוסט, 2022

-----  
אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

תמצית נתונים כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2022

(בלתי מבוקר)

בריטיש ישראל השקעות בע"מ  
תמצית נתונים כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2022  
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
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
13-15	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** החברה וחברות בנות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו 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 הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, 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 לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 14 באוגוסט, 2022

### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

משרד נצרת  
מרני אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455

[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

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

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628

[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

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

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528

[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מנדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173

[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

תמצית נתונים כספיים מאוחדים על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)

31.12.2021	30.6.2021	30.6.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים:</b>
68	66	81	מזמנים ושווי מזמנים
20	20	13	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
32	55	28	לקוחות
6	13	13	חייבים ויתרות חובה
5	5	8	מס הכנסה לקבל
200	200	-	נכס המסווג כמוחזק למכירה
331	359	143	סך הכל נכסים שוטפים
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
158	158	160	הלוואות
88	88	88	מוניטין
12	12	11	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
5	5	5	רכוש קבוע, נטו
14,463	13,786	15,099	נדל"ן להשקעה
14,726	14,049	15,363	סך הכל נכסים לא שוטפים
			<b>סך הכל נכסים</b>
15,057	14,408	15,506	

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

31.12.2021	30.6.2021	30.6.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
241	98	237	אשראי לזמן קצר
1,046	1,048	962	יתרות זכות וחלויות שוטפות של אגרות חוב לחברה אם
94	68	105	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
119	112	108	זכאים ויתרות זכות
115	79	89	הפרשות למס
1,615	1,405	1,501	סך הכל התחייבויות שוטפות
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
27	239	24	הלוואות מבנקים ואחרים
4,091	4,198	4,017	אגרות חוב והלוואות חברה אם
46	45	80	התחייבויות לאחריים
1,933	1,757	2,035	מיסים נדחים
6,097	6,239	6,156	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
7,712	7,644	7,657	<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
5,970	5,426	6,447	עודפים
6,910	6,366	7,387	<b>סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
435	398	462	<b>הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה</b>
7,345	6,764	7,849	סך הכל הון
15,057	14,408	15,506	

אורן הילינגר  
דירקטור ואחראי על  
הכספים

אופיר שריד  
דירקטור ומנכ"ל

14 באוגוסט, 2022  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

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

תמצית נתונים כספיים מאוחדים על הרווח הכולל (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,073	278	305	482	598	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
286	70	74	123	146	עלות ההכנסות
787	208	231	359	452	<b>רווח גולמי</b>
2	-	-	1	1	הוצאות פרסום ושיווק
38	7	13	16	23	הוצאות הנהלה וכלליות
747	201	218	342	428	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
855	248	323	295	428	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו והפסד ממימושו
6	6	(9)	6	(9)	הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו
1,608	455	532	643	847	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
316	110	135	164	234	הוצאות מימון
10	3	4	5	7	הכנסות מימון
1,302	348	401	484	620	<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
314	49	85	80	116	מסים על ההכנסה
988	299	316	404	504	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>
920	275	302	376	477	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</b>
68	24	14	28	27	בעלי מניות החברה
988	299	316	404	504	זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
<b>בלתי מבוקר</b>							
7,345	435	6,910	5,970	25	45	700	170
504	27	477	477	-	-	-	-
7,849	462	7,387	6,447	25	45	700	170

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)  
 שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:  
 רווח כולל לתקופה  
 יתרה ליום 30 ביוני 2022

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
בלתי מבוקר							
6,360	370	5,990	5,050	25	45	700	170
404	28	376	376	-	-	-	-
<u>6,764</u>	<u>398</u>	<u>6,366</u>	<u>5,426</u>	<u>25</u>	<u>45</u>	<u>700</u>	<u>170</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)  
 שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021:  
 רווח כולל לתקופה  
 יתרה ליום 30 ביוני 2021

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
				שליטה	שליטה		
בלתי מבוקר							
7,533	448	7,085	6,145	25	45	700	170
316	14	302	302	-	-	-	-
7,849	462	7,387	6,447	25	45	700	170

יתרה ליום 1 באפריל 2022  
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:  
רווח כולל לתקופה  
יתרה ליום 30 ביוני 2022

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
בלתי מבוקר								
6,465	374	6,091	5,151	25	45	700	170	יתרה ליום 1 באפריל 2021
299	24	275	275	-	-	-	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021:
6,764	398	6,366	5,426	25	45	700	170	רווח כולל לתקופה
								יתרה ליום 30 ביוני 2021

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



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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
מבוקר							
6,360	370	5,990	5,050	25	45	700	170
יתרה ליום 1 בינואר 2021							
שינויים בשנת 2021:							
988	68	920	920	-	-	-	-
רווח כולל לתקופה							
(3)	(3)	-	-	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה							
7,345	435	6,910	5,970	25	45	700	170
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021							

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
מבוקר					
988	299	316	404	504	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח כולל לתקופה
					התאמות בגין:
					עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה,
(855)	(248)	(323)	(295)	(428)	נטו והפסד ממימוש
1	1	1	1	1	פחת והפחתות
242	38	78	66	102	מיסים נדחים, נטו
(4)	(2)	(2)	(1)	(4)	שערך פקדונות והלוואות שניתנו
					שערך הלוואות לזמן ארוך ושינויים
8	6	7	4	8	בריבית שנצברה
					שערך אגרות חוב לחברה אם
92	49	80	54	127	ושינויים בריבית שנצברה
472	143	157	233	310	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
20	15	1	(3)	4	(עלייה) ירידה בלקוחות
11	(1)	(2)	-	(3)	(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
3	(1)	9	(1)	4	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
33	(5)	(21)	(12)	(32)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות
-	-	4	-	4	עלייה בהתחייבויות אחרות
67	8	(9)	(16)	(23)	
539	151	148	217	287	מזומנים נטו מפעילות שוטפת

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
					השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן
(218)	(65)	(54)	(121)	(97)	להשקעה בהקמה
(67)	(67)	-	(67)	-	השבה עקב ביטול מכר חלקי
(53)	(53)	-	(53)	-	תשלום בפשרה
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	השקעה ברכוש קבוע ורכוש אחר
-	-	13	-	203	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
-	-	(32)	-	-	מסים עקיפים בגין מימוש נכס
					מיסים שנתקבלו בגין מימוש נדל"ן
5	5	-	5	-	להשקעה
					מיסים ששולמו בגין רכישת נדל"ן
-	-	(4)	-	(4)	להשקעה
-	-	(65)	-	(65)	רכישת נדל"ן להשקעה
					תשלום היטלים בגין נדל"ן
-	-	(14)	-	(14)	להשקעה
					השקעה בפקדונות והלוואות לזמן
9	7	1	7	2	קצר זמן ארוך, נטו
(325)	(174)	(156)	(230)	24	<b>מזומנים נטו מפעילות השקעה</b>
					<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
					הנפקת אגרות חוב והלוואות
105	22	-	44	-	לחברה אם
(372)	(142)	(147)	(168)	(184)	פרעון של אגרות חוב לחברה אם
					פרעון התחייבות בגין רכישה נוספת
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	של מניות חברה בת
(89)	(2)	(1)	(17)	(15)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
143	151	(9)	150	(98)	אשראי לזמן קצר מחברה אם, נטו
					דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות
(3)	-	-	-	-	שליטה בחברה מאוחדת
(217)	28	(158)	8	(298)	<b>מזומנים נטו לפעילות מימון</b>
(3)	5	(166)	(5)	13	<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
71	61	247	71	68	התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
68	66	81	66	81	התקופה

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2021	30	70	30	70	רכישת נדל"ן להשקעה באשראי
56	30	70	30	70	תקבול פקדון בנאמנות בגין מימוש
-	-	-	-	3	נדל"ן להשקעה
-	-	31	-	31	היטל בנין נדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2021	48	38	93	82	ריבית ששולמה
182	48	38	93	82	
7	1	1	4	3	ריבית שהתקבלה
40	4	26	9	42	מס הכנסה ששולם, נטו

**ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2022 (במיליוני ש"ח)**

**ביאור 1 – כללי:**

- א.** בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן – "החברה") עוסקת בנדל"ן להשקעה ומחזיקה (באמצעות חברות בנות) במרכזי מסחר ומבני משרדים. החברה הינה חברה פרטית, המוחזקת במלואה (100%) בידי חברת מליסרון בע"מ. תמצית נתונים כספיים זו נערכה במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בתמצית נתונים כספיים זו יחד עם התמצית הנתונים הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והביאורים אשר נלוו אליהם.
- ב.** מתכונת העריכה של תמצית הנתונים הכספיים: הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים ערוכים בהתאם להוראות תקן חשבונות בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.
- ג.** פרטים בדבר מדד המחירים לצרכן: להלן פרטים על מדד המחירים לצרכן הידוע ושיעור השינוי בתקופות הדיווח:

31.12.2021	30.6.2021	30.6.2022
102.6	101.6	105.8

מדד המחירים לצרכן (בנקודות-מדד ידוע)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022
31.12.2021	30.6.2021	30.6.2022	30.6.2021	30.6.2022
%	%	%	%	%
2.40	1.30	1.93	1.40	3.13

שיעור השינוי של:  
מדד המחירים לצרכן (ידוע)

**ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2022 (במיליוני ש"ח)**

**ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית:**

תמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ביניים נערכה לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2021.

**ביאור 3 – מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:**

**א. עדכון הערכות שווי ליום 30 ביוני 2022:**

ליום 31 במרץ, 2022, עודכנו הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה על ידי מעריכת השווי הפנימית של החברה. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2022 עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 105 מיליון ש"ח, שנבעה בעיקר מעליית המדד בתקופה וחתימה על הסכמי שכירות בטוחים חדשים. ברבעון השני של שנת 2022 ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי שכירות.

השינוי ב-NOI נבע בעיקר מ:

1. עדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה.
2. עדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד.

כמו כן, עודכן שווי פרויקטים בבנייה, וזאת בעיקר בעקבות התקדמות בשיווקם (חתימה על חוזי שכירות). החברה רשמה בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני, 2022 עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 428 מיליון ש"ח ו-323 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה.

**ב. מימוש נדל"ן להשקעה:**

במהלך תקופת הדוח השלימה חברה בת בבעלות מלאה של החברה את עסקת מכירת זכויותיה בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט זכויותיה במקבצי הדיור במקרקעין), בתמורה לסכום של 237 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. להשלמת העסקה לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות החברה. לפרטים נוספים ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021.

**ג. רכישת מקרקעין:**

1. ביום 12 באפריל, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של כ-9 דונם, הממוקמים בסמיכות לפארק עופר הכרמל בתמורה ל-36 מיליון ש"ח. הקרקע תשמש את החברה להרחבה עתידית של פארק עופר הכרמל.
2. ביום 7 ביוני, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של 16.5 דונם באיזור צומת כנות בתמורה לכ-29 מיליון ש"ח. הקרקע שנרכשה, היא חלק ממתחם כולל של כ-250 דונם ביעוד חקלאי, כאשר המועצה המקומית מקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית לשינוי ייעוד המתחם בו מצוייה הקרקע מחקלאות ללוגיסטיקה (תעשייה ואחסנה).

התמורה בגין העסקאות הנ"ל שולמה במלואה במהלך תקופת הדוח.

**ד. הלוואות מנוף מוסדי:**

בחודש יולי, 2022, התקשרה א-זו-ריט בילו סנטר בע"מ (להלן- "בילו סנטר") המוחזקת (בעקיפין) על-ידי החברה ב-72% באמצעות החברה הבת מרכזי מסחר (א-זו-ריט) בע"מ המוחזקת (בעקיפין) על ידי החברה ב-100% ("מרכזי מסחר"), עם גוף מוסדי בהסכם להעמדת הלוואות בהיקף של 175 מיליון ש"ח, שתשמשנה לפרעון חלק מהלוואות קיימות של בילו סנטר, שיתרתן ליום 30 ביוני, 2022, כ-222 מיליון ש"ח. הלוואות מובטחות בשעבוד על זכויות החברה במתחם הפתוח "עופר בילו סנטר" וכן בערבות של מרכזי מסחר והחברה. הלוואות שהועמדו כאמור צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 1.77%-1.89%. קרן הלוואות והריבית יפרעו ב-40 תשלומים כדלקמן: קרן הלוואות תפרע ב-39 תשלומים שווים של כ-1.43% כל אחד אשר ישולמו בכל רבעון, החל מיום 14 באוקטובר, 2022 ועד ליום 14 באפריל, 2032 (כולל), ותשלום קרן אחרון של כ-44% שיפרע ביום 14 ביולי, 2032. הריבית בגין הלוואות תשולם אחת לרבעון באותם תאריכים.

ד. הלוואות מנוף מוסדי (המשך):

בחודש אוגוסט, 2022, העמיד לחברה אותו נוף מוסדי, מסגרת אשראי בסך של 400 מיליון ש"ח. מסגרת אשראי זו מהווה מסגרת אשראי נוספת למחזור החוב בסך של 175 מיליון ש"ח שבוצע בבילוי סנטר כאמור לעיל. מסגרת האשראי הנוספת ניתנת להמרה להלוואה בגובה המסגרת לתקופה של 10 שנים, ומובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על החזקותיה של מרכזי מסחר במניות בילו סנטר, אשר מחזיקה במרכז המסחרי "עופר בילו סנטר" וב-50% מהזכויות בקניון עופר הגבעה, וכן בערבות של מרכזי מסחר.

09 באוגוסט 2022  
מספרנו: 35257.27/30.503

לכבוד  
מליסרון בע"מ

ג.א.נ,

## עדכון הערכת שווי פרויקט "קניון רמת אביב" ומבני משרדים סמוכים

(חלקות 578 ו-540 בגוש 6649)

התבקשנו על-ידי גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחב' מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**") לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 30.6.2022 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 35257.26, שנערכה ליום 31.12.2021 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 16.6.2022.

הננו להבהיר, כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין החברה ו/או למזמין העבודה.

הננו להבהיר, כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

יוסי ברק  
שמאי מקרקעין  
משה פרידמן  
מהנדס ושמאי מקרקעין  
נעמי קפלנר  
שמאית מקרקעין  
מיכל שימקביץ  
שמאית מקרקעין  
רענן דוד  
כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין  
יואב שיינקין  
שמאי מקרקעין  
ארנון גולדברג  
שמאי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B.)  
שרית אלוני  
שמאית מקרקעין  
דורית גבר רוט  
עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין  
אבנר גזפן  
כלכלן ושמאי מקרקעין  
אלי כהן  
כלכלן, שמאי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)  
גיא יופה  
ד"ר (C.P.A.) ושמאי מקרקעין  
רון רוזנטל  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין  
עידו כהן  
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין  
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)  
שרון רומי  
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)  
איתי חן  
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)  
ינתן להמחי  
בוגר מדעי המחשב (B.sc.)  
ושמאי מקרקעין  
שיי טנרי  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין  
אלירן עמר  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין  
אודר ארדיטי  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין  
קים קרוזנברג  
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין  
דורון יזכירוביץ  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין  
יקיד עמר  
כלכלן, שמאי מקרקעין  
ומוסמך במשפטים (M.A.)  
סבינה חלדרוב  
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין  
ילנה אפשטיין  
מהנדסת אדריכלות (M.E.)  
ושמאית מקרקעין  
גל משיח  
שמאית מקרקעין  
מתן משה חמאי  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין  
שגי יצחקי  
שמאי מקרקעין  
אלון דולב  
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A.)  
קרולינה גרון  
כלכלנית (B.A.)  
שיר פרימר  
כלכלנית (B.A.)  
יובל ארבל  
מהנדס תעשייה וניהול  
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)  
לורן גיינזיחשווילי  
כלכלנית (B.A.)  
זהבה זדיהון  
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)  
מור דיין  
כלכלנית (B.A.)  
גבריאל יהונתן עבדי  
כלכלן (B.A.)



להלן העדכון לחוות דעתנו:

**1. המועד הקובע להערכה – 30.6.2022.**

**2. פרטי הנכס:**

6649	גוש:
578	חלקה <sup>1</sup> :
24,484 מ"ר	שטח חלקה:
קניון הכולל שטחי מסחר ומשרדים	סוג הנכס:
48,316 מ"ר עיליים ו- 38,632 מ"ר תת קרקעיים	השטחים הבנויים <sup>2</sup> :
540	חלקה:
1,926 מ"ר	שטח חלקה רשום:
2,552 מ"ר עיליים	השטח הבנוי:
בניין המכונה "IBS" – הכולל קומת משרדים מעל קומת קרקע מסחרית (המשמשת למרכול) ושטחי אחסנה וחניה במרתף	סוג הנכס:
צומת הרחובות איינשטיין וברודצקי, שכונת "רמת אביב", תל אביב-יפו	מיקום:
בעלות פרטית וזכויות חכירה ל-999 שנה בשטח תת קרקעי בחלק מהחלקות	זכויות בקרקע:
זכויותיה של חב' קניון רמת אביב בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בנכס	זכויות מוערכות:

**3. תיאור כללי של הפרויקט**

קניון רמת אביב, שבנייתו הושלמה בשנת 1997, נבנה על חלקה מס' 578 בגוש 6649, בשטח קרקע (רשום) של 24,484 מ"ר.

הקניון כולל חניון תת-קרקעי וחניון עילי, שתי קומות מסחריות ו- 11 קומות משרדים.

בנוסף, ההערכה מתייחסת גם לקומת משרדים ולמתחם השופרסל המשולב בקניון, וכן שטחי אחסנה במרתף בבניין המכונה "IBS", הבנוי בצמוד לצדו הדרום-מזרחי של חלקה מס' 578.

<sup>1</sup> החלקה הינה תוצר של השלמת הליכי פרצלציה ורישום הבעלות בלשכת רישום מקרקעין של מגרש מס' 1 (עפ"י תכנית מס' 1656/ב').

<sup>2</sup> עפ"י היתר בניה, לא כולל שטחי השופרסל ושטחי בניין IBS.

**4. המצב התכנוני** - ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

**5. המצב המשפטי** - ללא שינוי מחוות הדעת השנתית, למעט השכרות שטחי מסחר ומשרדים לשוכרים חופשיים.

**6. הפעילות הכלכלית בפרויקט**

**6.1 ריכוז הכנסות**

נכון למועד הקובע הפרויקט בתפוסה מלאה.

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים העדכניים של הפרויקט כפי שנמסרו לנו מהחברה, נכון למועד הקובע לעדכון הערכת השווי (30.6.2022), וכן ריכוז נתוני הכנסות נוספות המבוססות על תקציב החברה לשנת 2022:

מקור הכנסה	הכנסה שנתית	הערות
הכנסות משטחי מסחר	₪ 132,526,415	עפ"י נתונים עדכניים למועד הקובע
הכנסות ממשרדים ומרפאות	₪ 10,825,886	
הכנסות אחרות (חב' תקשורת)	₪ 305,901	
תוספת הכנסות מפידיון	₪ 2,315,985	
הכנסות נטו מחניון	₪ 10,110,336	בהתאם לתקציב החברה לשנת 2022
רווח ממכירת חשמל	₪ 1,809,571	
עודף מפעילות הניהול	₪ 3,750,741	
<b>סה"כ</b>	<b>₪ 161,644,835</b>	

**6.2 בנייה מתוכננת על הגג**

מפורט בהרחבה בחוות הדעת השנתית, התקבל היתר בניה לתוספת קומה חלקית בהמשך לקומה הטכנית הקיימת ע"ג גג הקניון וכן שינויים פנימיים בקומה ב'.

עפ"י תחזית החברה, שינויים אלו צפויים להניב לחברה תוספת הכנסה משכירות של כ- **10,700 אלפי ₪** בשנה.

ההשקעה הצפויה בשינויים הנ"ל הינה בסך כולל של כ- **75,000 אלפי ₪**.

כפי שנמסר לנו, עד למועד הקובע הושקעו כ- 8,400 אלפי ₪ בפרויקט זה, והיתרה נאמדת בסך של כ- **66,600 אלפי ₪**.

**6.3 שיפוץ מתחם הקניון**

מפורט בהרחבה בחוות הדעת השנתית, מבוצע שיפוץ כללי במתחם הקניון.

בהתאם לתקציב החברה עלויות השיפוץ נאמדת בסך כולל של כ- 45,200 אלפי ₪.

כפי שנמסר לנו, עד למועד הקובע הושקעו כ- 40,700 אלפי ₪, והיתרה נאמדת בסך של כ- **4,500 אלפי ₪**.

#### 6.4 נתונים נוספים

**נתוני פדיון** – מנתוני הפדיון לתקופה של 12 חודשים מיוני 2021 עד מאי 2022 ביחס לשנת 2019 (כשנה מייצגת טרום הקורונה) עולה, כי חלה עלייה בהיקף הפדיונות בשיעור של כ- 7%.

יחד עם זאת נציין, כי במהלך החודשים דצמבר 2021 וינואר 2022 היה גל תחלואה בעקבות מוטציה חדשה של נגיף הקורונה – "האומיקרון", אשר בעקבותיו ירדה כמות המבקרים בקניון בחודשים אלו.

**"עומס על השוכרים"** – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי נתונים בפועל למועד הקובע) לבין הפדיון (יוני 2021 – מאי 2022) – הינו בשיעור של כ- 14%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

#### 7. התייחסות לנושא שיעור ההיוון

כאמור בחוות הדעת השנתית המקיפה, לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

ממועד עריכת חוות הדעת השנתית בוצעו מעט עסקאות חדשות של רכישת נכסים מסחריים כפי שיפורט להלן:

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בחולון:** עפ"י דיווח של חב' "סלע קפיטל נדל"ן" מיום 17.7.2022, החברה רכשה כ- 80% ממרכז מסחרי שכונתי בחולון בשטח כולל של 4,000 מ"ר ומק' חניה, תמורת סך של 136.5 מיליון ₪.

עפ"י הדיווח, שיעור התשואה המשתקף מהרכישה הינו כ- **5.7%**.

☒ **עסקת "קניון לב המפרץ":** עפ"י דיווח של חב' שופרסל בע"מ מיום 7.7.2022, חב' שופרסל וחב' רם בקרה מימון והשקעות (2017) בע"מ התקשרו בהסכם לרכישת החזקותיה של קבוצת מנורה מהונה המונפק של חברת לב המפרץ בע"מ בשיעור של 37% ("לב המפרץ") (כולל הלוואות בעלים שהעמידה קבוצת מנורה ללב המפרץ ושטר הון שהונפק למנורה ע"י לב המפרץ), תמורת סך כולל של כ- 104 מיליון ₪.

ההסכם כפוף למספר תנאים מתלים. יצוין, כי הרוכשות מחזיקות את יתרת הונה המונפק של חב' לב המפרץ.

יצוין, כי הנכס מטופל ע"י משרדנו, ומחיר הרכישה (בנטרול התחייבויות החברה) משקף בקירוב את השווי שנקבע ע"י משרדנו למועד הקובע 31.12.2021. מפאת סודיות לא פורטו הנתונים הכלכליים של הקניון ואת שיעור התשואה המשתקף מהעסקה.

☒ **השלמת עסקת "קניון מול הים" באילת:** עפ"י דיווחים של חב' עזריאלי מיום 11.7.2021 ו- 4.10.2021, החברה התקשרה בהסכם עם שני צדדים שלישיים ועם מול הים (1978) בע"מ לרכישת מלוא הזכויות בקניון "מול הים", תמורת סך של כ- 1.31 מיליארד. ביום 3.7.2022 דיווחה החברה כי התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה.

עפ"י הדיווח, ה- NOI המייצג לשנת 2021 הינו כ- 86 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס הינו כ- **6.56%**. יובהר, כי הדיווח אינו כולל פרטים נוספים כגון שיעורי תפוסה, NOI, שיעור התשואה בעסקה וכיוצ"ב.

### **מצב השוק:**

בחודשים האחרונים המשק חווה עלייה חדה בשיעור האינפלציה, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. בניסיון לרסן את האינפלציה החלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל להעלות את שיעורי הריבית. עפ"י תחזית בנק ישראל שפורסמה ביום 7.7.2022, צופים בבנק ששיעור האינפלציה יעמוד בשנת 2022 על 4.5% ובשנת 2023 הוא צפוי לעמוד על 2.4%. לגבי הריבית, צופים בבנק שהריבית המוניטרית תעמוד על 2.75% בממוצע הרבעון השני של שנת 2023.

על אף האמור, לא ניכר בשוק הנדל"ן שינוי מהותי לגבי שיעורי ההיוון, כנובע, בין היתר, מהמרווחים הגדולים הקיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת, כפי שעולה מדיווחים של חברות ציבוריות לבורסה, ביחס לנכסים שבבעלותן, בהתאם לעסקאות מימון והערכות שווי המבוצעות לצורכי הדו"חות הכספיים שלהן, וכפי שמשתקף גם בעסקאות שבוצעו לאחרונה, כמפורט לעיל.

### **סיכום ומסקנה:**

לאור האמור, שיעורי ההיוון ששימשו להערכת השווי בחוות הדעת המקיפה למועד 31.12.2021 נותרו ללא שינוי גם ביחס לעדכון הערכת השווי למועד 30.6.2022.

**8. תחשיבים**

**תחשיב השווי:**

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון	שווי כומין
הכנסות משטחי מסחר	132,526,415 ₪	6.25%	2,120,422,646 ₪
הכנסות ממשרדים ומרפאות	10,825,886 ₪	6.50%	166,552,087 ₪
הכנסות אחרות (חב' תקשורת)	305,901 ₪	10.0%	3,059,006 ₪
תוספת הכנסות מפידיון	2,315,985 ₪	7.25%	31,944,617 ₪
הכנסות נטו מחניון	10,110,336 ₪	7.25%	139,452,909 ₪
רווח ממכירת חשמל	1,809,571 ₪	8.50%	21,289,076 ₪
עודף מפעילות הניהול	3,750,741 ₪	7.75%	48,396,655 ₪
<b>סה"כ</b>	<b>161,644,835 ₪</b>	<b>6.39%</b>	<b>2,531,116,996 ₪</b>

150,000,000 ₪  
 -9,064,578 ₪  
**2,672,052,418 ₪**  
**2,672,000,000 ₪**

תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני  
 בניכוי הוצאות חד פעמיות והפרשה לשיפוץ הקניון  
**סה"כ שווי**  
**ובמעוגל**

**ביתוח רגישות:**

להלן בחינת השפעה דו-ממדית של שינויים בהנחות מהותיות בשומה – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר ושיעור ההיוון להכנסות משטחי משרדים – על שווי הנכס:

שיעור ההיוון להכנסות ממסחר				שיעור ההיוון להכנסות ממשרדים
6.00%	6.25%	6.50%		
2,767,000,000 ₪	2,679,000,000 ₪	2,597,000,000 ₪	6.25%	
2,760,000,000 ₪	<b>2,672,000,000 ₪</b>	2,590,000,000 ₪	6.50%	
2,754,000,000 ₪	2,666,000,000 ₪	2,584,000,000 ₪	6.75%	

**9. ההערכה**

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **2,672,000,000 ₪ (שני מיליארד שש מאות שבעים ושניים מיליון שקלים חדשים)**.

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

### **10. נתונים נוספים**

א. שווי הנכס במצבו הוערך על ידינו לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה, בשלוש השנים האחרונות – כמפורט להלן:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס (באלפים)
30.06.2019	₪ 2,507,000
31.12.2019	₪ 2,537,000
30.06.2020	₪ 2,452,000
31.12.2020	₪ 2,439,000
30.06.2021	₪ 2,510,000
31.12.2021	₪ 2,593,000

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2022 בסך של 2,621,000 א' ₪.  
ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא נערכו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

### **11. הצהרות**

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

רענן דוד  
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

גיא יופה  
שמאי מקרקעין, רו"ח

9 באוגוסט 2022  
מספרנו: 35255.24/30.503

לכבוד  
חברת מליסרון בע"מ

ג.א.ג,

## עדכון הערכת שווי פרויקט "הקריון" דרך עכו, קריית ביאליק

(חלקות 209, 210, 212 בגוש 10431)

התבקשנו על-ידי גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחב' מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 30.6.2022 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 35255.23, שנערכה ליום 31.12.2021 (להלן: "חוות הדעת השנתית").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 16.6.2022.

הננו להבהיר כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין החברה ו/או למזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

יוסי ברק  
שמאי מקרקעין  
משה פרידמן  
מהנדס ושמאי מקרקעין  
נעמי קפלנר  
שמאית מקרקעין  
מיכל שימקביץ  
שמאית מקרקעין  
רענן דוד  
כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין  
יואב שיינקין  
שמאי מקרקעין  
ארנון גולדברג  
שמאי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B.)  
שרית אלוני  
שמאית מקרקעין  
דורית גבר רוט  
עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין  
אבנר גזפן  
כלכלן ושמאי מקרקעין  
אלי כהן  
כלכלן, שמאי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)  
גי' יופה  
רו"ח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין  
דונן רוזנטל  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין  
עידו כהן  
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין  
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)  
שרון רומי  
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)  
איתי חן  
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)  
יונתן הלחמי  
בוגר מדעי המחשב (B.sc.)  
ושמאי מקרקעין  
שיי טנרי  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין  
אלידן עמר  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין  
אודר ארדיטי  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין  
קים קרוננברג  
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין  
דורון יזכירוביץ  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין  
יקיד עמר  
כלכלן, שמאי מקרקעין  
ומוסמך במשפטים (M.A.)  
סבינה חלדרוב  
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין  
ילנה אפשטיין  
מהנדסת אדריכלית (M.E.)  
ושמאית מקרקעין  
גל משיח  
שמאית מקרקעין  
מתן משה חמאי  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין  
שגיא יצחקי  
שמאי מקרקעין  
אלון דולב  
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A.)  
קדולינה גרון  
כלכלנית (B.A.)  
שיר פרימר  
כלכלנית (B.A.)  
יובל ארבל  
מהנדס תעשייה וניהול  
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)  
לורן גינניחשווילי  
כלכלנית (B.A.)  
זהבה זריהון  
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)  
מור דיין  
כלכלנית (B.A.)  
גבריאל יהונתן עבדי  
כלכלן (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

**1. המועד הקובע להערכה – 30.6.2022.**

**2. פרטי הנכס**

10431			גוש:
212	210	209	חלקות:
98,788 מ"ר	2,336 מ"ר	13,324 מ"ר	שטח החלקות (רשום):
מתחם הקניון, תחנת התדלוק ו-"מגדלי הקריון"	שטח פרטי פתוח	מתחם בנייני "ביאליק סיטי"	סוג הנכס:
קניון: כ- 72,000 מ"ר מגדלי הקריון: כ- 15,300 מ"ר ביאליק סיטי: כ- 22,400 מ"ר סה"כ: כ- 109,700 מ"ר			שטח בנוי ברוטו <sup>1</sup> :
דרך עכו מס' 192, קריית ביאליק			כתובת עירונית:
חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל			הזכויות בקרקע:

**3. מועד הביקור בנכס**

ביקור במקום נערך ע"י גיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 30.7.2022.

**4. תיאור כללי של הפרויקט**

מתחם הקריון הינו קומפלקס מסחרי משולב הכולל קניון, שני מגדלי משרדים, מבנה משרדים ובית משפט מעל קומת קרקע מסחרית המכונה – "ביאליק סיטי" ותחנת תדלוק. המתחם בנוי על חלקות 209, 210 ו-212 בגוש 10431, המהוות יחד מתחם קרקע בשטח קרקע כולל של 114,448 מ"ר (רשום). הקניון כולל קומת קרקע, קומה א' וקומת מרתף, בשטח בנוי ברוטו של כ- 66,100 מ"ר<sup>2</sup>. מגדלי הקריון כוללים שני מגדלי משרדים בני 6 קומות כל אחד, מעל קומת קרקע חלקית וקומת גלריה חלקית. שטחם הבנוי ברוטו של שני המגדלים הינו כ- 15,300 מ"ר. בנייני "ביאליק סיטי" כוללים שני בנייני משרדים בני 4 קומות כל אחד מעל שני מרתפי חניה קומת קרקע מסחרית וגלריה. שטחם הבנוי ברוטו של שני הבניינים הינו 22,381 מ"ר (14,000 מ"ר עיקרי + 8,381 מ"ר שרות + 25,000 מ"ר חניונים ופריקה).

<sup>1</sup> עפ"י היתרי בניה מאושרים.

<sup>2</sup> לא כולל שטחים בתהליך בניה – בכפוף להיתר בניה מס' 20172888.



עבודות הרחבה של מתחם הקניון ושינויים פנימיים:

במהלך החציון הראשון של שנת 2020 החלו עבודות הקמה להרחבת מתחם הקניון בצידו הדרומי והצפוני.

עבודות אלו מהוות חלק מתכנית החברה להרחבת שטחי המסחר במתחם הקניון ע"י תוספת בניה בחלק הצפוני של מתחם הקניון (בסמוך לשטח "המשביר") ובמתחם הדרומי בסמוך למתחם בתי הקולנוע (אשר אוכלס במהלך שנת 2021), שהוכנה בכפוף להיתר בניה מס' 20172888. התכנית כוללת תוספת בניה ושינויים פנימיים במתחם הקניון ע"י חלוקת שטחים מחדש ושינויי מיקום של מספר שוכרים קיימים.

נכון למועד הביקור בנכס מבוצעות עבודות הקמה של תוספת בניה בצידו הצפוני של מתחם הקניון וכן מבוצעות עבודות פנימיות הכוללות חלוקת שטחים מחדש, שיפוץ מעברים ועוד.

**עבודות הקמה**

**שינויים פנימיים**



**5. המצב התכנוני** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

**6. המצב המשפטי** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית, למעט השכרות שטחי מסחר ומשרדים לשוכרים חופשיים.

**7. נתונים כלכליים**

**7.1 ריכוז הכנסות**

להלן ריכוז תחזית ההכנסות בפרויקט למועד הקובע כפי שנמסרו לנו מהחברה, המבוססים בעיקרם על נתוני תקציב החברה לשנת 2022 וכן על מידע מהחברה לגבי צפי תזרים ההכנסות הצפויות מהשינויים הפנימיים בקניון ותוספת בניה, כמפורט לעיל:

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	הערות
קניון - הכנסות לאחר שיפוץ והרחבה של הקניון	119,861,024 ₪	עפ"י נתונים עדכניים למועד הקובע
תחנת התדלוק	1,648,680 ₪	
הכנסות משטחים מושכרים במגדלי הקריון	10,203,702 ₪	
הכנסות משטחים מושכרים בביאליק סיטי	19,724,857 ₪	
אומדן עודף מפעילות הניהול לאחר שיפוץ והרחבה	9,894,031 ₪	
הכנסות מחניון	2,135,822 ₪	בהתאם לתקציב החברה לשנת 2022
תוספת הכנסה מפדיון	4,454,200 ₪	
רווח ממכירת חשמל ומתקנים סולארים	4,501,851 ₪	
<b>סה"כ</b>	<b>172,424,166 ₪</b>	

**7.2 שטחים פנויים**

נכון למועד הקובע, קיימים במתחם שטחי מסחר ומשרדים פנויים בהיקף של כ- 680 מ"ר וכ- 1,500 מ"ר, בהתאמה. עפ"י הערכתנו, שטחים אלו צפויים להניב הכנסה שנתית של כ- **3,230 אלפי ₪**.

**7.3 שינויים פנימיים בקניון ותוספת בניה**

כאמור לעיל, נכון למועד הביקור, מבוצעות עבודות להרחבת מתחם הקניון בצידו הצפוני וכן מבוצעים עבודות פנימיות הכוללות חלוקת שטחים מחדש, שיפוץ מעברים ועוד.

סך ההפחתה נטו נכון למועד הקובע (הכוללת את אומדן יתרת עלויות בניה, מרכיב רווח יזמי, אומדן עלויות השתתפות בעבודות התאמה לשוכרים, אומדן הכנסות/הוצאות שכ"ד וניהול חד פעמיות של שוכרים בזמן עבודות הבניה) הצפויה בשינויים הנ"ל הינה בסך כולל של כ- **94,500 אלפי ₪**.

**7.4 נתונים נוספים**

**נתוני פדיון** – מנתוני הפדיון<sup>3</sup> לתקופה של 12 חודשים מיוני 2021 עד מאי 2022 ביחס לשנת 2019 (כשנה מייצגת טרום הקורונה) עולה, כי חלה ירידה מצומצמת בהיקף הפדיונות בשיעור של כ- 1%.

יחד עם זאת נציין, כי היקף הפדיונות הושפע מביצוע שינויים פנימיים בקניון ותוספת בניה, כמפורט לעיל, וכי במהלך החודשים דצמבר 2021 וינואר 2022 היה גל תחלואה בעקבות מוטציה חדשה של נגיף הקורונה – "האומיקרון", אשר בעקבותיו ירדה כמות המבקרים בקניון בחודשים אלו.

<sup>3</sup> בנטרול נתוני פדיונות הנובעים מבית הקולנוע.

ה"עומס על השוכרים" במתחם הקניון – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי נתונים מעודכנים למועד הקובע) לבין הפדיון שנתי (לתקופה יוני 2021 עד מאי 2022) – הינו בשיעור של כ- 13%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

## 8. התייחסות לנושא שיעור ההיוון

כאמור בחוות הדעת השנתית המקיפה, לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת השוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

ממועד עריכת חוות הדעת השנתית בוצעו מעט עסקאות חדשות של רכישת נכסים מסחריים כפי שיפורט להלך:

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בחולון:** עפ"י דיווח של חב' "סלע קפיטל נדל"ך" מיום 17.7.2022, החברה רכשה כ- 80% ממרכז מסחרי שכונתי בחולון בשטח כולל של 4,000 מ"ר ומק' חניה, תמורת סך של 136.5 מיליון ₪.

עפ"י הדיווח, שיעור התשואה המשתקף מהרכישה הינו כ- **5.7%**.

☒ **עסקת "קניון לב המפרץ":** עפ"י דיווח של חב' שופרסל בע"מ מיום 7.7.2022, חב' שופרסל וחב' רם בקרה מימון והשקעות (2017) בע"מ התקשרו בהסכם לרכישת החזקותיה של קבוצת מנורה מהונה המונפק של חברת לב המפרץ בע"מ בשיעור של 37% ("לב המפרץ") (כולל הלוואות בעלים שהעמידה קבוצת מנורה ללב המפרץ ושטר הון שהונפק למנורה ע"י לב המפרץ), תמורת סך כולל של כ- 104 מיליון ₪.

ההסכם כפוף למספר תנאים מתלים. יצוין, כי הרוכשות מחזיקות את יתרת הונה המונפק של חב' לב המפרץ.

יצוין, כי הנכס מטופל ע"י משרדנו, ומחיר הרכישה (בנטרול התחייבויות החברה) משקף בקירוב את השווי שנקבע ע"י משרדנו למועד הקובע 31.12.2021. מפאת סודיות לא פורטו הנתונים הכלכליים של הקניון ואת שיעור התשואה המשתקף מהעסקה.

☒ **השלמת עסקת "קניון מול הים" באילת:** עפ"י דיווחים של חב' עזריאלי מיום 11.7.2021 ו- 4.10.2021, החברה התקשרה בהסכם עם שני צדדים שלישיים ועם מול הים (1978) בע"מ לרכישת מלוא הזכויות בקניון "מול הים", תמורת סך של כ- 1.31 מיליארד. ביום 3.7.2022 דיווחה החברה כי התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה.

עפ"י הדיווח, ה- NOI המייצג לשנת 2021 הינו כ- 86 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס הינו כ- **6.56%**. יובהר, כי הדיווח אינו כולל פרטים נוספים כגון שיעורי תפוסה, NOI, שיעור התשואה בעסקה וכיוצ"ב.

### **מצב השוק:**

בחודשים האחרונים המשק חווה עלייה חדה בשיעור האינפלציה, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. בניסיון לרסן את האינפלציה החלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל להעלות את שיעורי הריבית. עפ"י תחזית בנק ישראל שפורסמה ביום 7.7.2022, צופים בבנק ששיעור האינפלציה יעמוד בשנת 2022 על 4.5% ובשנת 2023 הוא צפוי לעמוד על 2.4%. לגבי הריבית, צופים בבנק שהריבית המוניטרית תעמוד על 2.75% בממוצע הרבעון השני של שנת 2023.

על אף האמור, לא ניכר בשוק הנדל"ן שינוי מהותי לגבי שיעורי ההיוון, כנובע, בין היתר, מהמרווחים הגדולים הקיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת, כפי שעולה מדיווחים של חברות ציבוריות לבורסה, ביחס לנכסים שבבעלותן, בהתאם לעסקאות מימון והערכות שווי המבוצעות לצורכי הדו"חות הכספיים שלהן, וכפי שמשתקף גם בעסקאות שבוצעו לאחרונה, כמפורט לעיל.

### **סיכום ומסקנה:**

לאור האמור, שיעורי ההיוון ששימשו להערכת השווי בחוות הדעת המקיפה למועד 31.12.2021 נותרו ללא שינוי גם ביחס לעדכון הערכת השווי למועד 30.6.2022.

**9. תחשיבים**

**תחשיב השווי:**

א. היוון הכנסות - מתחם הקניון ומגדלי הקריון:

מקור הכנסה	הכנסות שנתיות	שיעור היוון	שווי כומין	מקדם דחיה	סה"כ שווי
אומדן דמי שכירות לאחר שיפוץ והרחבה של הקניון (כולל חניה)	121,996,846 ₪	6.75%	1,807,360,675 ₪	1	1,807,360,675 ₪
תוספת הכנסה מפידיון	4,454,200 ₪	7.75%	57,473,548 ₪	1	57,473,548 ₪
מגדלי הקריון	10,203,702 ₪	6.50%	156,980,029 ₪	1	156,980,029 ₪
תחנת תדלוק	1,648,680 ₪	7.25%	22,740,414 ₪	1	22,740,414 ₪
רווח ממכירת חשמל ומתקנים סולארים	4,501,851 ₪	10.27%	43,843,875 ₪	1	43,843,875 ₪
אומדן רווח מפעילות הניהול לאחר שיפוץ והרחבה של הקניון	9,894,031 ₪	8.25%	119,927,649 ₪	1	119,927,649 ₪
<b>סה"כ מניב</b>	<b>152,699,309 ₪</b>	<b>6.91%</b>	<b>2,208,326,190 ₪</b>		<b>2,208,326,190 ₪</b>
שטחי משרדים פנויים במגדלי הקריון	425,001 ₪	6.75%	6,296,304 ₪	0.94	5,898,177 ₪
שטחי מסחר פנויים ומתפנים בקניון	2,398,239 ₪	7.00%	34,260,557 ₪	0.93	32,019,212 ₪
<b>סה"כ בתפוסה מלאה</b>	<b>155,522,549 ₪</b>	<b>6.92%</b>	<b>2,248,883,051 ₪</b>		<b>2,246,243,580 ₪</b>

**94,556,247 ₪ -**

ב. אומדן הפחתות בגין הרחבה ושינויים פנימיים במתחם הקניון

ג. ביאליק סיטי:

מקור הכנסה	הכנסות שנתיות	שיעור היוון	שווי כומין	מקדם דחיה	סה"כ שווי
בית משפט ומשרדי ממשלה	4,021,824 ₪	5.50%	73,124,064 ₪	1	73,124,064 ₪
שטחי מסחר ומכון כושר	11,929,863 ₪	6.75%	176,738,718 ₪	1	176,738,718 ₪
משרדים	2,566,407 ₪	6.75%	38,020,837 ₪	1	38,020,837 ₪
שוונות	1,206,763 ₪	9.00%	13,408,483 ₪	1	13,408,483 ₪
<b>סה"כ מניב</b>	<b>19,724,857 ₪</b>	<b>6.55%</b>	<b>301,292,102 ₪</b>		<b>301,292,102 ₪</b>
שטחים פנויים	403,560 ₪	7.00%	5,765,143 ₪	0.93	5,387,984 ₪
<b>סה"כ בתפוסה מלאה</b>	<b>20,128,417 ₪</b>	<b>6.56%</b>	<b>307,057,245 ₪</b>		<b>306,680,086 ₪</b>

ד. יתרת זכויות בניה:

24,491	יתרת זכויות בניה (מ"ר עיקרי)
1,700	שווי למ"ר מבונה
<b>41,634,836 ₪</b>	<b>סה"כ שווי</b>

ה. סיכום התחשיב:

2,246,243,580 (א)	היוון הכנסות (ללא ביאליק סיטי)
<b>94,556,247 ₪ -</b> (ב)	אומדן הפחתות בגין הרחבה ושינויים פנימיים במתחם הקניון
306,680,086 (ג)	ביאליק סיטי
41,634,836 (ד)	יתרת זכויות בניה
<b>13,800,000 ₪ -</b>	הפחתת אומדן דמי היוון - יובל חכירה
<b>2,486,202,254 ₪</b>	<b>סה"כ שווי הנכס</b>
<b>2,486,000,000 ₪</b>	<b>ובמעוגל</b>

**ניתוח רגישות:**

להלן בחינת השפעה דו-ממדית של שינויים בהנחות מהותיות בשומה - שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר ושיעור ההיוון להכנסות משטחי משרדים - על שווי הנכס (במיליונים):

שיעור ההיוון להכנסות ממסחר				שיעור ההיוון להכנסות ממשרדים
6.50%	6.75%	7.00%		
2,578 ₪	2,494 ₪	2,417 ₪	6.50%	
2,569 ₪	<b>2,486 ₪</b>	2,409 ₪	6.75%	
2,562 ₪	2,479 ₪	2,401 ₪	7.00%	

## 10. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **2,486,000,000 ₪ (שני מיליארד ארבע מאות שמונים ושישה מיליון שקלים חדשים)**.

### הערות:

- א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.
- ב. היטל השבחה – היטל ההשבחה בגין הזכויות מתכניות מאושרות משולם לפי מימוש בפועל. בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומה מוסכמת מיום 20.12.1990 בין שמאי הועדה לשמאי הבעלים, אומדן היטל ההשבחה בגין יתרת זכויות הבניה, משוערך למועד הקובע לחוות דעת זו – הינו כ- **2 מיליון ₪**.
- כפי שנמסר לנו, בגין סכום זה נרשמה הפרשה בספרי החברה, ולפיכך, סכום זה לא הופחת משווי הנכס.

## 11. נתונים נוספים

- א. שווי הנכס במצבו הוערך על ידינו לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה, בשלוש השנים האחרונות – כמפורט להלן:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס (באלפים)
30.06.2019	2,315,000 ₪
31.12.2019	2,458,000 ₪
30.06.2020	2,349,000 ₪
31.12.2020	2,348,000 ₪
30.06.2021	2,389,000 ₪
31.12.2021	2,422,000 ₪

- ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2022 בסך של 2,454,000 א' ₪.
- ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא נערכו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

**12. הצהרות**

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

רענן דוד  
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

גיא יופה  
שמאי מקרקעין, רו"ח

9 באוגוסט 2022  
מספרנו: 34057.25/30.503לכבוד  
מליסרון בע"מ

ג.א.ג,

**עדכון הערכת שווי המרכז המסחרי "גרנד קניון"  
דרך שמחה גולן, חיפה**

(חלק מחלקות 10 ו-13 בגוש 11190 וחלק מחלקות 2 ו-1 – 201 בגוש 11193)

התבקשנו על-ידי גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחב' מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**") לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 30.6.2022 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34057.24, שנערכה ליום 31.12.2021 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמות מקרקעין בוצעה ביום 16.6.2022.

הננו להבהיר כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין החברה ו/או למזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

יוסי ברק

שמאי מקרקעין

משה פרידמן

מהנדס ושמאי מקרקעין

נעמי קפלנר

שמאית מקרקעין

מיכל שימקביץ

שמאית מקרקעין

רענן דוד

כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין

יואב שיינקין

שמאי מקרקעין

ארנון גולדברג

שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)

שרית אלוני

שמאית מקרקעין

דורית גבר רוט

עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין

אבנר גזפן

כלכלן ושמאי מקרקעין

אלי כהן

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

גיא יופה

דיו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין

רונו רוזנטל

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

עידו כהן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך בלימודי משפט (M.A)

שרון רומי

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

איתי חן

כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

יונתן הלחמי

בוגר מדעי המחשב (B.Sc)

ושמאי מקרקעין

שיי טנרי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אליזבט עמר

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

אודר ארדיטי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

קים קרונוברג

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

דורון יזכירוביץ

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

יקיר עמר

כלכלן, שמאי מקרקעין

ומוסמך במשפטים (M.A)

סבינה חלדרוב

כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין

ילנה אפשטיין

מהנדסת אדריכלית (M.E)

ושמאית מקרקעין

גל משיח

שמאית מקרקעין

מתן משה חמאי

כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין

שניא יצחקי

שמאי מקרקעין

אלון דולב

כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)

קרולינה גרון

כלכלנית (B.A)

שיר פרימר

כלכלנית (B.A)

יובל ארבל

מהנדס תעשייה וניהול

ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)

לורן גיינטיחשווילי

כלכלנית (B.A)

זהבה זריהון

כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

מור דיין

כלכלנית (B.A)

גבריאל יהונתן עבדי

כלכלן (B.A)



להלן העדכון לחוות דעתנו:

**1. המועד הקובע להערכה – 30.6.2022.**

**2. פרטי הנכס**

גושים:	11190	11193
חלקות (חלקים):	10 ו- 13	2 ו- 201
מגרשים <sup>1</sup> :	1001	1002
שטח קרקע <sup>2</sup> :	כ- 18,890 מ"ר	כ- 3,760 מ"ר
סוג הנכס:	פרויקט מסחרי הכולל מרכז מסחרי, מרכז ספורט, מתחם בתי קולנוע, משרדים, תחנת תדלוק, שטחי חניה ויתרת זכויות בניה	
שטח בנוי כולל:	כ- 200,000 מ"ר	
מיקום:	דרך שמחה גולן, חיפה	
הזכויות בקרקע:	בעלות פרטית (טרם הושלם הרישום)	
הזכויות המוערכות:	זכויותיה של חב' מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ <sup>3</sup> המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט	

**3. תיאור כללי של הפרויקט**

פרויקט ה"גרנד קניון" כולל שלוש קומות של שטחי מסחר ובילוי, משרדים, שמונה מפלסים תת-קרקעיים של שטחי חניה ותחנת תדלוק, בשטח בנוי כולל של כ- 200,000 מ"ר.

כמו כן, כולל הפרויקט יתרת זכויות להרחבת הפרויקט בעתיד.

הפרויקט נבנה על מגרשים מס' 1001 ו- 1002 בתכנית מס' חפ/1594 א', כאשר דרך שמחה גולן חוצה בין שני המגרשים.

על מגרש 1001 הצפוני ניצב המבנה המרכזי של הפרויקט, הכולל את המרכז המסחרי, הספא, מתחם בתי הקולנוע, מרכז הספורט והמשרדים.

על מגרש מס' 1002 הדרומי הוקמה תחנת תדלוק המופעלת ע"י חברת "דור אלון", ובצמוד לה חנות נוחות – "אלונית". כמו כן, נבנו במגרש זה חמישה מפלסי חניה תת קרקעיים, המקושרים למגרש 1001 ע"י מעבר תת-קרקעי (מתחת לכביש).

<sup>1</sup> עפ"י תכנית מס' חפ/1594 א'.

<sup>2</sup> טרם הושלם רישום זכויותיה של מ.ק.ח. בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם לחוזה רכישה מיום 8.4.2008.

<sup>3</sup> הוצגה בפנינו תעודת מיזוג חברה לפיו חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ קלטה את חברת מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ.

**4. המצב התכנוני** - ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

**5. המצב המשפטי** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית, למעט השכרות שטחי מסחר ומשרדים לשוכרים חופשיים.

**6. הפעילות הכלכלית בפרויקט**

**6.1 ריכוז הכנסות**

נכון למועד הקובע, הפרויקט בתפוסה של כ- 99%.

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים העדכניים של הפרויקט כפי שנמסרו לנו מהחברה, נכון למועד הקובע לעדכון הערכת השווי (30.6.2022), וכך ריכוז נתוני הכנסות נוספות המבוססות על תקציב החברה לשנת 2022:

הערות	סה"כ הכנסה שנתית	מקור הכנסה
עפ"י נתונים עדכניים למועד הקובע	₪ 103,497,178	הכנסות משכירות שטחי מסחר ות.תדלוק
	₪ 5,753,349	שכ"ד משרדים ומרפאות
	₪ 969,303	תוספת הכנסה מפידיון
בהתאם לתקציב החברה לשנת 2022	₪ 1,830,087	הכנסות מחניון
	₪ 2,585,000	רווח ממכירת חשמל
	₪ 6,256,871	עודף מפעילות הניהול
	<b>₪ 120,891,787</b>	<b>סה"כ</b>

**6.2 שטחים פנויים**

נכון למועד הקובע, קיימים שטחי מסחר ומשרדים מתאכלסים ופנויים בהיקף של כ- 80 מ"ר וכ- 250 מ"ר, בהתאמה. עפ"י הערכתנו, שטחים אלו צפויים להניב הכנסה שנתית של כ- **800 אלפי ₪**.

**6.3 הוצאות חד-פעמיות**

עפ"י תקציב החברה לשנת 2022 ומידע שנמסר לנו, צפויות הוצאות חד פעמיות הנובעות מהשתתפות בעבודות התאמה וגרייסים לשוכרים בסך של כ- **670 אלפי ₪**.

**6.4 נתונים נוספים**

**נתוני פדיון** – מנתוני הפדיון<sup>4</sup> לתקופה של 12 חודשים מיוני 2021 עד מאי 2022 ביחס לשנת 2019 (כשנה מייצגת טרום הקורונה) עולה, כי חלה ירידה בהיקף הפדיונות בשיעור של כ- 3%.

יחד עם זאת נציין, כי במהלך החודשים דצמבר 2021 וינואר 2022 היה גל תחלואה בעקבות מוטציה חדשה של נגיף הקורונה – "האומיקרון", אשר בעקבותיו ירדה כמות המבקרים בקניון בחודשים אלו.

<sup>4</sup> בנטרול נתוני פדיונות הנובעים מבית הקולנוע.

"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי נתונים בפועל למועד הקובע) לבין הפדיון (יוני 2021 – מאי 2022) – הינו בשיעור של כ- 15%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

## 7. התייחסות לנושא שיעור ההיוון

כאמור בחוות הדעת השנתית המקיפה, לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת השוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

ממועד עריכת חוות הדעת השנתית בוצעו מעט עסקאות חדשות של רכישת נכסים מסחריים כפי שיפורט להלן:

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בחולון:** עפ"י דיווח של חב' "סלע קפיטל נדל"ך" מיום 17.7.2022, החברה רכשה כ- 80% ממרכז מסחרי שכונתי בחולון בשטח כולל של 4,000 מ"ר ומק' חניה, תמורת סך של 136.5 מיליון ₪.

עפ"י הדיווח, שיעור התשואה המשתקף מהרכישה הינו כ- **5.7%**.

☒ **עסקת "קניון לב המפרץ":** עפ"י דיווח של חב' שופרסל בע"מ מיום 7.7.2022, חב' שופרסל וחב' רם בקרה מימון והשקעות (2017) בע"מ התקשרו בהסכם לרכישת החזקותיה של קבוצת מנורה מהונה המונפק של חברת לב המפרץ בע"מ בשיעור של 37% ("לב המפרץ") (כולל הלוואות בעלים שהעמידה קבוצת מנורה ללב המפרץ ושטר הון שהונפק למנורה ע"י לב המפרץ), תמורת סך כולל של כ- 104 מיליון ₪.

ההסכם כפוף למספר תנאים מתלים. יצוין, כי הרוכשות מחזיקות את יתרת הונה המונפק של חב' לב המפרץ.

יצוין, כי הנכס מטופל ע"י משרדנו, ומחיר הרכישה (בנטרול התחייבויות החברה) משקף בקירוב את השווי שנקבע ע"י משרדנו למועד הקובע 31.12.2021. מפאת סודיות לא פורטו הנתונים הכלכליים של הקניון ואת שיעור התשואה המשתקף מהעסקה.

☒ **השלמת עסקת "קניון מול הים" באילת:** עפ"י דיווחים של חב' עזריאלי מיום 11.7.2021 ו- 4.10.2021, החברה התקשרה בהסכם עם שני צדדים שלישיים ועם מול הים (1978) בע"מ לרכישת מלוא הזכויות בקניון "מול הים", תמורת סך של כ- 1.31 מיליארד. ביום 3.7.2022 דיווחה החברה כי התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה.

עפ"י הדיווח, ה- NOI המייצג לשנת 2021 הינו כ- 86 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס הינו כ- **6.56%**. יובהר, כי הדיווח אינו כולל פרטים נוספים כגון שיעורי תפוסה, NOI, שיעור התשואה בעסקה וכיוצ"ב.

### **מצב השוק:**

בחודשים האחרונים המשק חווה עלייה חדה בשיעור האינפלציה, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. בניסיון לרסן את האינפלציה החלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל להעלות את שיעורי הריבית. עפ"י תחזית בנק ישראל שפורסמה ביום 7.7.2022, צופים בבנק ששיעור האינפלציה יעמוד בשנת 2022 על 4.5% ובשנת 2023 הוא צפוי לעמוד על 2.4%. לגבי הריבית, צופים בבנק שהריבית המוניטרית תעמוד על 2.75% בממוצע הרבעון השני של שנת 2023.

על אף האמור, לא ניכר בשוק הנדל"ן שינוי מהותי לגבי שיעורי ההיוון, כנובע, בין היתר, מהמרווחים הגדולים הקיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת, כפי שעולה מדיווחים של חברות ציבוריות לבורסה, ביחס לנכסים שבבעלותן, בהתאם לעסקאות מימון והערכות שווי המבוצעות לצורכי הדו"חות הכספיים שלהן, וכפי שמשתקף גם בעסקאות שבוצעו לאחרונה, כמפורט לעיל.

### **סיכום ומסקנה:**

לאור האמור, שיעורי ההיוון ששימשו להערכת השווי בחוות הדעת המקיפה למועד 31.12.2021 נותרו ללא שינוי גם ביחס לעדכון הערכת השווי למועד 30.6.2022.

**8. תחשיבים**

**תחשיב השווי:**

**א. היוון הכנסות**

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון	שווי כזמין	מקדם דחייה	סה"כ שווי בערכים נוכחיים
הכנסות שכירות משטחי מסחר, חניה ות.תדלוק	105,327,265 ₪	6.75%	1,560,403,921 ₪	1.00	1,560,403,921 ₪
תוספת הכנסה מפידיון	969,303 ₪	7.75%	12,507,130 ₪	1.00	12,507,130 ₪
שכ"ד משרדים	5,753,349 ₪	6.75%	85,234,795 ₪	1.00	85,234,795 ₪
רווח ממכירת חשמל	2,585,000 ₪	8.50%	30,411,765 ₪	1.00	30,411,765 ₪
עודף מפעילות הניהול	6,256,871 ₪	8.25%	75,840,864 ₪	1.00	75,840,864 ₪
<b>סה"כ</b>	<b>120,891,787 ₪</b>	<b>6.85%</b>	<b>1,764,398,475 ₪</b>		<b>1,764,398,475 ₪</b>
שטחים פנויים ומתפנים	798,624 ₪	7.25%	11,015,503 ₪	0.90	9,917,641 ₪
<b>סה"כ בתפוסה מלאה</b>	<b>121,690,411 ₪</b>	<b>6.86%</b>	<b>1,775,413,978 ₪</b>		<b>1,774,316,116 ₪</b>
הוצאות חד-פעמיות					<b>-670,350 ₪</b>
<b>סה"כ</b>	<b>121,690,411 ₪</b>	<b>6.86%</b>	<b>1,775,413,978 ₪</b>		<b>1,773,645,767 ₪</b>

**ב. יתרת זכויות בניה**

6,129	יתרת זכויות בניה (במ"ר)
1,000 ₪	שווי למ"ר מבונה
<b>6,129,000 ₪</b>	<b>סה"כ שווי</b>
3	דחיה בשנים
8%	שיעור דחיה
<b>4,865,398 ₪</b>	<b>שווי בערך נוכחי</b>

**ג. סיכום התחשיב**

1,773,645,767 ₪	(א)	היוון הכנסות
4,865,398 ₪	(ב)	יתרת זכויות בניה
<b>1,778,511,164 ₪</b>		<b>סה"כ שווי הנכס</b>
<b>1,779,000,000 ₪</b>		<b>ובמעוגל</b>

**ניתוח רגישות:**

להלן בחינת השפעה של שינוי של הנחה מהותית בשומה – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר (וכפועל יוצא שיעורי היוון אחרים) – על שווי הנכס:

6.50%	6.75%	7.00%
1,839,000,000 ₪	<b>1,779,000,000 ₪</b>	1,722,000,000 ₪

**9. ההערכה**

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **1,779,000,000 ₪ (מיליארד שבע מאות שבעים ותשעה מיליון שקלים חדשים)**.

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

## 10. נתונים נוספים

א. שווי הנכס במצבו הוערך על ידינו לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה, בשלוש השנים האחרונות – כמפורט להלן:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס (באלפים)
30.06.2019	1,645,000 ₪
31.12.2019	1,726,000 ₪
30.06.2020	1,654,000 ₪
31.12.2020	1,654,000 ₪
30.06.2021	1,667,000 ₪
31.12.2021	1,727,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2022 בסך של 1,744,000 א' ₪.

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא נערכו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

## 11. הצהרות

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

רענן דוד  
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

גיא יופה  
שמאי מקרקעין, רו"ח

2022 באוגוסט 09  
מספרנו: 34210.27/30.503

לכבוד  
מליסרון בע"מ

ג.א.נ,

**עדכון הערכת שווי "הקניון הגדול" בפתח תקווה**  
(חלקה 132 בגוש 6365)

התבקשנו על-ידי גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחב' מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**") לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 30.6.2022 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34210.26, שנערכה ליום 31.12.2021 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 16.6.2022.

הננו להבהיר כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין החברה ו/או למזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

יוסי ברק  
שמאי מקרקעין  
משה פרידמן  
מהנדס ושמאי מקרקעין  
נעמי קפלנר  
שמאית מקרקעין  
מיכל שימקביץ  
שמאית מקרקעין  
רענן דוד  
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין  
יואב שיינקין  
שמאי מקרקעין  
ארנון גולדברג  
שמאי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)  
שרית אלוני  
שמאית מקרקעין  
דורית גבר רוט  
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין  
אבנר גזפן  
כלכלן ושמאי מקרקעין  
אלי כהן  
כלכלן, שמאי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)  
גיאת יופה  
רו"ח (C.P.A) ושמאי מקרקעין  
רונו רוזנטל  
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין  
עידו כהן  
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין  
ומוסמך בלימודי משפט (M.A)  
שרון רומי  
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)  
איתי חן  
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)  
יונתן הלחמי  
בוגר מדעי המחשב (B.Sc)  
ושמאי מקרקעין  
שיי טנרי  
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין  
אלין עמר  
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין  
אודר ארדיטי  
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין  
קים קרונברג  
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין  
דורון זיכרוביץ  
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין  
יקיר עמר  
כלכלן, שמאי מקרקעין  
ומוסמך במשפטים (M.A)  
סבינה חלדרוב  
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין  
ילנה אפשטיין  
מהנדסת אזרחית (M.E)  
ושמאית מקרקעין  
גל משיח  
שמאית מקרקעין  
מתן משה חמאי  
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין  
שניא יצחקי  
שמאי מקרקעין  
אלון דולב  
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)  
קרולינה גרון  
כלכלנית (B.A)  
שיר פרימר  
כלכלנית (B.A)  
יובל ארבל  
מהנדס תעשייה וניהול  
ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)  
לורן גיינשיחשוילי  
כלכלנית (B.A)  
זהבה זריהון  
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)  
מור דיין  
כלכלנית (B.A)  
גבריאל יהונתן עבדי

להלן העדכון לחוות דעתנו:

**1. המועד הקובע להערכה – 30.6.2022.**

**2. פרטי הנכס:**

גוש:	6365
חלקה <sup>1</sup> :	132
שטח חלקה רשום:	27,891 מ"ר
סוג נכס:	מבנה מסחרי ("הקניון הגדול") ומגדל משרדים ומלונית
שטח בנוי כולל:	כ- 128,000 מ"ר
כתובת עירונית:	דרך ז'בוטינסקי 76-72, פתח תקווה
הזכויות בקרקע:	בעלות פרטית רשומה ע"ש חב' אבנת בע"מ <sup>2</sup>

**3. תיאור כללי של הפרויקט**

הפרויקט "הקניון הגדול" בנוי על חלקה מס' 132 בגוש 6365, ששטחה (הרשום) 27,891 מ"ר, בשטח בניה כולל של כ- 128,000 מ"ר, הכולל 3 קומות מסחריות וחניון בנוי (מקורה) בן 10 מפלסים, ברובו חניון עילי, הנמצא בצמוד וממערב לקומות המסחר, ומגדל משרדים ומלונית.

הקומות המסחריות, בעלות צורת האות "ר", בנויות סביב חלל מרכזי בגובה כפול, עם גשרי מעבר במפלס הקומה המסחרית העליונה. בנוסף, קיימים שטחי מסחר גם בקומת המרתף.

בצמוד לדופן המערבית של מבנה הקניון ממוקם מגדל משרדים ומלונית.

**4. המצב המשפטי – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית, למעט השכרות שטחי מסחר ומשרדים לשוכרים חופשיים.**

**5. המצב התכנוני – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.**

<sup>1</sup> החלקה הינה תוצר של השלמת הליכי פרצלציה ורישום הבעלות בלשכת רישום מקרקעין של מגרש מס' א' בתכנית מס' פת/1241.1. חלקות ישנות (חלק) מס' 1, 20 ו- 21 בגוש 6365.  
<sup>2</sup> חב' אבנת בע"מ הינה חברת בת בבעלות מלאה של החברה.



**6. נתונים כלכליים**

**6.1 ריכוז הכנסות**

נכון למועד הקובע הפרויקט בתפוסה של כ- 98%.  
 להלן ריכוז הנתונים הכלכליים העדכניים של הפרויקט כפי שנמסרו לנו מהחברה, נכון למועד הקובע לעדכון הערכת השווי (30.6.2022), וכן ריכוז נתוני הכנסות נוספות המבוססות על תקציב החברה לשנת 2022:

מקור הכנסה	הכנסה שנתית	הערות
דמי שכירות שטחי מסחר	₪ 92,918,990	עפ"י נתונים
דמי שכירות מגדל משרדים ומלונית	₪ 11,146,484	עדכניים למועד
הכנסות אחרות (אנטנות ושונות)	₪ 1,098,052	הקובע
תוספת מפדיון	₪ 1,725,570	
הכנסות מחניון נטו	₪ 3,052,810	בהתאם לתקציב
רווח מפעילות הניהול	₪ 6,392,542	החברה לשנת 2022
רווח מחשמל	₪ 2,411,209	
<b>סה"כ</b>	<b>₪ 118,745,657</b>	

**6.2 שטחים פנויים**

נכון למועד הקובע, קיימים שטחי מסחר ומשרדים מתאכלסים ופנויים בהיקף של כ- 800 מ"ר וכ- 280 מ"ר, בהתאמה. עפ"י הערכתנו, שטחים אלו צפויים להניב הכנסה שנתית של כ- **1,930 אלפי ₪**.

**6.3 הוצאות חד-פעמיות**

עפ"י תקציב החברה לשנת 2022 ומידע שנמסר לנו, צפויות הוצ' חד פעמיות הנובעות מהשתתפות בעבודות התאמה וגרייסים לשוכרים בסך של כ- **4,500 אלפי ₪**.

**6.4 נתונים נוספים**

**נתוני פדיון** – מנתוני הפדיון<sup>3</sup> לתקופה של 12 חודשים מיוני 2021 עד מאי 2022 ביחס לשנת 2019 (כשנה מייצגת טרום הקורונה) עולה, כי חלה ירידה מצומצמת בהיקף הפדיונות בשיעור של כ- 1%.

יחד עם זאת נציין, כי במהלך שנת 2019 שיעורי התפוסה היו גבוהים יותר מהתקופה של יוני 2021 עד מאי 2022, שבה הייתה תחלופת שוכרים אינטנסיבית מהרגיל, וכי במהלך החודשים דצמבר 2021 וינואר 2022 היה גל תחלואה בעקבות מוטציה חדשה של נגיף הקורונה – "האומיקרון", אשר בעקבותיו ירדה כמות המבקרים בקניון בחודשים אלו.

"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי נתונים מעודכנים למועד הקובע) לבין הפדיון שנתי (לתקופה יוני 2021 עד מאי 2022) – הינו בשיעור של כ- 16%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

<sup>3</sup> בנטרול נתוני פדיונות הנובעים מבית הקולנוע.

## 7. התייחסות לנושא שיעור ההיוון

כאמור בחוות הדעת השנתית המקיפה, לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

ממועד עריכת חוות הדעת השנתית בוצעו מעט עסקאות חדשות של רכישת נכסים מסחריים כפי שיפורט להלן:

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בחולון:** עפ"י דיווח של חב' "סלע קפיטל נדל"ן" מיום 17.7.2022, החברה רכשה כ- 80% ממרכז מסחרי שכונתי בחולון בשטח כולל של 4,000 מ"ר ומק' חניה, תמורת סך של 136.5 מיליון ₪.

עפ"י הדיווח, שיעור התשואה המשתקף מהרכישה הינו כ- **5.7%**.

☒ **עסקת "קניון לב המפרץ":** עפ"י דיווח של חב' שופרסל בע"מ מיום 7.7.2022, חב' שופרסל וחב' רם בקרה מימון והשקעות (2017) בע"מ התקשרו בהסכם לרכישת החזקותיה של קבוצת מנורה מהונה המונפק של חברת לב המפרץ בע"מ בשיעור של 37% ("לב המפרץ") (כולל הלוואות בעלים שהעמידה קבוצת מנורה ללב המפרץ ושטר הון שהונפק למנורה ע"י לב המפרץ), תמורת סך כולל של כ- 104 מיליון ₪.

ההסכם כפוף למספר תנאים מתלים. יצוין, כי הרוכשות מחזיקות את יתרת הונה המונפק של חב' לב המפרץ.

יצוין, כי הנכס מטופל ע"י משרדנו, ומחיר הרכישה (בנטרול התחייבויות החברה) משקף בקירוב את השווי שנקבע ע"י משרדנו למועד הקובע 31.12.2021. מפאת סודיות לא פורטו הנתונים הכלכליים של הקניון ואת שיעור התשואה המשתקף מהעסקה.

☒ **השלמת עסקת "קניון מול הים" באילת:** עפ"י דיווחים של חב' עזריאלי מיום 11.7.2021 ו- 4.10.2021, החברה התקשרה בהסכם עם שני צדדים שלישיים ועם מול הים (1978) בע"מ לרכישת מלוא הזכויות בקניון "מול הים", תמורת סך של כ- 1.31 מיליארד. ביום 3.7.2022 דיווחה החברה כי התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה.

עפ"י הדיווח, ה- NOI המייצג לשנת 2021 הינו כ- 86 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס הינו כ- **6.56%**. יובהר, כי הדיווח אינו כולל פרטים נוספים כגון שיעורי תפוסה, NOI, שיעור התשואה בעסקה וכיוצ"ב.

### **מצב השוק:**

בחודשים האחרונים המשק חווה עלייה חדה בשיעור האינפלציה, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. בניסיון לרסן את האינפלציה החלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל להעלות את שיעורי הריבית. עפ"י תחזית בנק ישראל שפורסמה ביום 7.7.2022, צופים בבנק ששיעור האינפלציה יעמוד בשנת 2022 על 4.5% ובשנת 2023 הוא צפוי לעמוד על 2.4%. לגבי הריבית, צופים בבנק שהריבית המוניטרית תעמוד על 2.75% בממוצע הרבעון השני של שנת 2023.

על אף האמור, לא ניכר בשוק הנדל"ן שינוי מהותי לגבי שיעורי ההיוון, כנובע, בין היתר, מהמרווחים הגדולים הקיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת, כפי שעולה מדיווחים של חברות ציבוריות לבורסה, ביחס לנכסים שבבעלותן, בהתאם לעסקאות מימון והערכות שווי המבוצעות לצורכי הדו"חות הכספיים שלהן, וכפי שמשתקף גם בעסקאות שבוצעו לאחרונה, כמפורט לעיל.

### **סיכום ומסקנה:**

לאור האמור, שיעורי ההיוון ששימשו להערכת השווי בחוות הדעת המקיפה למועד 31.12.2021 נותרו ללא שינוי גם ביחס לעדכון הערכת השווי למועד 30.6.2022.

**8. תחשיב השווי**

**א. היוון הכנסות**

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון משוקלל	שווי כזמין	מקדם דחייה	סה"כ שווי
דמי שכירות שטחי מסחר	92,918,990 ₪	6.50%	1,429,522,924 ₪	1	1,429,522,924 ₪
הכנסות אחרות (אנטנות ושונות)	1,098,052 ₪	10.00%	10,980,516 ₪	1	10,980,516 ₪
תוספת מפדיון	1,725,570 ₪	7.50%	23,007,600 ₪	1	23,007,600 ₪
שטחים מושכרים למלון ומשרדים	11,146,484 ₪	6.75%	165,133,101 ₪	1	165,133,101 ₪
הכנסות מחניון נטו	3,052,810 ₪	7.50%	40,704,130 ₪	1	40,704,130 ₪
רווח מפעילות הניהול	6,392,542 ₪	8.00%	79,906,778 ₪	1	79,906,778 ₪
רווח מחשמל	2,411,209 ₪	8.50%	28,367,162 ₪	1	28,367,162 ₪
<b>סה"כ מניב</b>	<b>118,745,657 ₪</b>	<b>6.68%</b>	<b>1,777,622,211 ₪</b>		<b>1,777,622,211 ₪</b>
שטחים פנויים למסחר (הערכה)	1,713,360 ₪	6.75%	25,383,111 ₪	0.94	23,778,090 ₪
שטחים פנויים למשרדים (הערכה)	218,400 ₪	7.00%	3,120,000 ₪	0.93	2,915,888 ₪
<b>סה"כ בתפוסה מלאה</b>	<b>120,677,417 ₪</b>	<b>6.69%</b>	<b>1,806,125,323 ₪</b>		<b>1,804,316,189 ₪</b>
הוצאות חד פעמיות			<b>-4,532,646 ₪</b>		<b>-4,532,646 ₪</b>
<b>סה"כ שווי ובמעוגל</b>	<b>120,677,417 ₪</b>	<b>6.71%</b>	<b>1,801,592,676 ₪</b>		<b>1,799,783,543 ₪</b>
					<b>1,800,000,000 ₪</b>

**ב. שווי יתרת זכויות בנייה**

24,000	יתרת זכויות בנייה (מ"ר עיקרי)
1,000	שווי (נטו) למ"ר מבונה
<b>24,000,000 ₪</b>	<b>סה"כ שווי</b>

**ג. סיכום**

1,799,783,543 ₪	שווי הנכס בהיוון הכנסות
24,000,000 ₪	שווי יתרת זכויות הבנייה
<b>1,823,783,543 ₪</b>	<b>סה"כ שווי הנכס</b>
<b>1,824,000,000 ₪</b>	<b>ובמעוגל</b>

**ביתוח רגישות:**

להלן בחינת השפעה של שינוי של הנחה מהותית בשומה – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר (וכפועל יוצא שיעורי היוון אחרים) – על שווי הנכס:

שיעור ההיוון להכנסות ממסחר			
6.25%	6.50%	6.75%	
1,887,000,000 ₪	<b>1,824,000,000 ₪</b>	1,765,000,000 ₪	<b>שווי הנכס</b>

**9. ההערכה**

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא זכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **1,824,000,000 ₪ (מיליארד שמונה מאות עשרים וארבעה מיליון שקלים חדשים)**.

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

**10. נתונים נוספים**

א. שווי הנכס במצבו הוערך על ידינו לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה, בשלוש השנים האחרונות – כמפורט להלן:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס (באלפים)
30.06.2019	₪ 1,615,000
31.12.2019	₪ 1,687,000
30.06.2020	₪ 1,623,000
31.12.2020	₪ 1,646,000
30.06.2021	₪ 1,679,000
31.12.2021	₪ 1,766,000

- ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2022 בסך של 1,781,000 א' ₪.
- ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא נערכו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

**11. הצהרות**

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
- ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.
- ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

רענן דוד  
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

גיא יופה  
שמאי מקרקעין, רו"ח

09 באוגוסט 2022  
מספרנו: 34114.28/30.503

לכבוד  
חברת מליסרון בע"מ

ג.א.נ,

## עדכון הערכת שווי – פרויקט "קניון רחובות" (מגרשים 801, 202 ו-401 לפי תכנית רח/מק/2010/1/34)

התבקשנו על-ידי גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחב' מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 30.6.2022 – וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34114.27, שנערכה ליום 31.12.2021 (להלן: "חוות הדעת השנתית").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 16.6.2022.

הננו להבהיר כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין החברה ו/או למזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

יוסי ברק  
שמאי מקרקעין  
משה פרידמן  
מהנדס ושמאי מקרקעין  
נעמי קפלנר  
שמאית מקרקעין  
מיכל שימקביץ  
שמאית מקרקעין  
רענן דוד  
כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין  
יואב שיינקין  
שמאי מקרקעין  
ארנון גולדברג  
שמאי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B.)  
שרית אלוני  
שמאית מקרקעין  
דורית גבר רוט  
עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין  
אבנר גזפן  
כלכלן ושמאי מקרקעין  
אלי כהן  
כלכלן, שמאי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)  
גיא יופה  
דו"ח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין  
רוזן רוזנטל  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין  
עידו כהן  
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין  
ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)  
שרון רומי  
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)  
איתי חן  
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין  
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)  
יונתן הלחמי  
בוגר מדעי המחשב (B.sc.)  
ושמאי מקרקעין  
שיי טנרי  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין  
אלידן עמר  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין  
אודי ארדיטי  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין  
קים קרוננברג  
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין  
דורון יזכירוביץ  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין  
יקיר עמר  
כלכלן, שמאי מקרקעין  
ומוסמך במשפטים (M.A.)  
סבינה חלדרוב  
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין  
ילנה אפשטיין  
מהנדסת אזרחית (M.E.)  
ושמאית מקרקעין  
גל משיח  
שמאית מקרקעין  
מתן משה חמאי  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין  
שגיא יצחקי  
שמאי מקרקעין  
אלון דולב  
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A.)  
קרולינה גרון  
כלכלנית (B.A.)  
שיר פרימר  
כלכלנית (B.A.)  
יובל ארבל  
מהנדס תעשייה וניהול  
ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)  
לורן גיינגייחשווילי  
כלכלנית (B.A.)  
זהבה זריהון  
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)  
מור דיין  
כלכלנית (B.A.)  
גבריאל יהונתן עבדי  
כלכלן (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.6.2022.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי):**

גוש	חלקה	שטח רשום (במ"ר)	הזכויות בקרקע
3701	1 (חלק)	34,275	בעלות
3702	349	761	חכירה ל- 999 שנה
3702	350	754	חכירה ל- 999 שנה
3703	1340	1,895	חכירה ל- 999 שנה
<b>סה"כ</b>		<b>37,685</b>	

מגרשים: 801, 202 ו-401 לפי תכנית רח/מק/2010/1/34

שטח המגרשים: 37,168 מ"ר

סוג נכס: קומפלקס מסחרי משולב הכולל קניון, משרדים ומסוף תחבורה ציבורית.

שטח בנוי כולל<sup>1</sup>: 100,382 מ"ר

מיקום: רח' ביל"ו, רחובות

הזכויות המוערכות: זכויותיה של חב' אזו-ריט רחובות בע"מ הכוללות את הקניון, חלקים מסוימים משטחי המשרדים בפרויקט (ללא אגף המשרדים המזרחי השייך לעיריית רחובות) וכן את יתרת זכויות הבניה.

3. **תיאור כללי של הפרויקט**

הפרויקט מהווה מרכז קניות, בילוי ועסקים אזורי המשמש את תושבי רחובות והערים הסמוכות, הכולל גם מסוף תחבורה ציבורית, ניצב על מגרש בשטח של כ- 36.17 דונם, בשטח בנוי כולל של 100,382 מ"ר.

הפרויקט כולל 3 קומות מרתף לחניה, בידור ופנאי (בתי קולנוע ומכון כושר), מסוף תחבורה ציבורית, שתי קומות מסחר, קומה טכנית ומגדל בן 7 קומות משרדים המשמש, בין היתר, כמשרדי עיריית רחובות.

למבנה חזית דרומית לרח' ביל"ו וחזית מזרחית לרח' חרל"פ. הגישה לחניון התת-קרקעי הינה מכיוון הרחובות עמיאל רוזנסקי ורח' הגורן.

<sup>1</sup> עפ"י תכנית AS-MADE מס' 20180569.

**4. המצב התכנוני** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

**5. המצב המשפטי** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית, למעט השכרות שטחי מסחר ומשרדים לשוכרים חופשיים.

**6. הפעילות הכלכלית בפרויקט**

**6.1 ריכוז הכנסות**

נכון למועד הקובע הפרויקט בתפוסה כמעט מלאה (למעט שטח של כ- 100 מ"ר). להלן ריכוז הנתונים הכלכליים העדכניים של הפרויקט כפי שנמסרו לנו מהחברה, נכון למועד הקובע בעדכון הערכת השווי (30.6.2022), וכך ריכוז נתוני הכנסות נוספות המבוססות על תקציב החברה לשנת 2022:

מקור הכנסה	הכנסה שנתית	הערות
הכנסות משכ"ד מסחר	₪ 78,631,956	עפ"י נתונים עדכניים למועד הקובע
הכנסות משכ"ד משרדים	₪ 4,002,295	
הכנסות אחרות (חב' תקשורת ושונות)	₪ 675,637	
תוספת הכנסות מפידיון	₪ 436,369	
הכנסה מחניון נטו	₪ 5,080,044	בהתאם לתקציב החברה לשנת 2022
עודף מפעילות הניהול	₪ 2,418,177	
רווח ממכירת חשמל	₪ 2,163,242	
<b>סה"כ</b>	<b>₪ 93,407,721</b>	

**6.2 שטחים פנויים ומתפנים** – נכון למועד הקובע, קיימים שטחי מסחר פנויים ומתפנים בהיקף של כ- 150 מ"ר (ללא דוכנים ומחסנים). עפ"י הערכתנו, שטחים אלו צפויים להניב הכנסה שנתית של כ- **185 אלפי ₪**.

נציין, כי הערכתנו לגבי ההכנסה מהשטחים הפנויים חושבה על ידנו בהתאם לדמי שכירות ראויים, בהתחשב במיקומם ובסיווגם, כאשר הובא בחשבון מקדם דחייה עד לשיווק והנבה מהשטחים הנ"ל.

**6.3 הוצאות חד פעמיות** – עפ"י נתוני החברה, נכון למועד ההערכה צפויות הפחתות חד-פעמיות הנובעות מהקלות זמניות לשוכרים, השתתפות בעבודות התאמה לשוכרים וגרייסים, בסך כולל של כ- **1,180 אלפי ₪**.

**6.4 נתונים נוספים**

**נתוני פדיון** – מנתוני הפדיון לתקופה של 12 חודשים מיוני 2021 עד מאי 2022 ביחס לשנת 2019 (כשנה מייצגת טרום הקורונה) עולה, כי חלה ירידה מצומצמת בהיקף הפדיונות בשיעור של כ- 0.3%.

יחד עם זאת נציין, כי במהלך החודשים דצמבר 2021 וינואר 2022 היה גל תחלואה בעקבות מוטציה חדשה של נגיף הקורונה – "האומיקרון", אשר בעקבותיו ירדה כמות המבקרים בקניון בחודשים אלו.



"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי נתונים בפועל למועד הקובע) לבין הפדיון (יוני 2021 – מאי 2022) – הינו בשיעור של כ- 15%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

## 7. התייחסות לנושא שיעור ההיוון

כאמור בחוות הדעת השנתית המקיפה, לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת השוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

ממועד עריכת חוות הדעת השנתית בוצעו מעט עסקאות חדשות של רכישת נכסים מסחריים כפי שיפורט להלן:

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בחולון:** עפ"י דיווח של חב' "סלע קפיטל נדל"ן" מיום 17.7.2022, החברה רכשה כ- 80% ממרכז מסחרי שכונתי בחולון בשטח כולל של 4,000 מ"ר ומק' חניה, תמורת סך של 136.5 מיליון ₪.

עפ"י הדיווח, שיעור התשואה המשתקף מהרכישה הינו כ- **5.7%**.

☒ **עסקת "קניון לב המפרץ":** עפ"י דיווח של חב' שופרסל בע"מ מיום 7.7.2022, חב' שופרסל וחב' רם בקרה מימון והשקעות (2017) בע"מ התקשרו בהסכם לרכישת החזקותיה של קבוצת מנורה מהונה המונפק של חברת לב המפרץ בע"מ בשיעור של 37% ("לב המפרץ") (כולל הלוואות בעלים שהעמידה קבוצת מנורה ללב המפרץ ושטר הון שהונפק למנורה ע"י לב המפרץ), תמורת סך כולל של כ- 104 מיליון ₪.

ההסכם כפוף למספר תנאים מתלים. יצוין, כי הרוכשות מחזיקות את יתרת הונה המונפק של חב' לב המפרץ.

יצוין, כי הנכס מטופל ע"י משרדנו, ומחיר הרכישה (בנטרול התחייבויות החברה) משקף בקירוב את השווי שנקבע ע"י משרדנו למועד הקובע 31.12.2021. מפאת סודיות לא פורטו הנתונים הכלכליים של הקניון ואת שיעור התשואה המשתקף מהעסקה.

☒ **השלמת עסקת "קניון מול הים" באילת:** עפ"י דיווחים של חב' עזריאלי מיום 11.7.2021 ו- 4.10.2021, החברה התקשרה בהסכם עם שני צדדים שלישיים ועם מול הים (1978) בע"מ לרכישת מלוא הזכויות בקניון "מול הים", תמורת סך של כ- 1.31 מיליארד. ביום 3.7.2022 דיווחה החברה כי התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה.

עפ"י הדיווח, ה- NOI המייצג לשנת 2021 הינו כ- 86 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס הינו כ- **6.56%**. יובהר, כי הדיווח אינו כולל פרטים נוספים כגון שיעורי תפוסה, NOI, שיעור התשואה בעסקה וכיוצ"ב.

### **מצב השוק:**

בחודשים האחרונים המשק חווה עלייה חדה בשיעור האינפלציה, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. בניסיון לרסן את האינפלציה החלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל להעלות את שיעורי הריבית. עפ"י תחזית בנק ישראל שפורסמה ביום 7.7.2022, צופים בבנק ששיעור האינפלציה יעמוד בשנת 2022 על 4.5% ובשנת 2023 הוא צפוי לעמוד על 2.4%. לגבי הריבית, צופים בבנק שהריבית המוניטרית תעמוד על 2.75% בממוצע הרבעון השני של שנת 2023.

על אף האמור, לא ניכר בשוק הנדל"ן שינוי מהותי לגבי שיעורי ההיוון, כנובע, בין היתר, מהמרווחים הגדולים הקיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת, כפי שעולה מדיווחים של חברות ציבוריות לבורסה, ביחס לנכסים שבבעלותן, בהתאם לעסקאות מימון והערכות שווי המבוצעות לצורכי הדו"חות הכספיים שלהן, וכפי שמשתקף גם בעסקאות שבוצעו לאחרונה, כמפורט לעיל.

### **סיכום ומסקנה:**

לאור האמור, שיעורי ההיוון ששימשו להערכת השווי בחוות הדעת המקיפה למועד 31.12.2021 נותרו ללא שינוי גם ביחס לעדכון הערכת השווי למועד 30.6.2022.

**8. תחשיב השווי**

**א. שווי הבנוי**

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון	סה"כ שווי בערכים שוטפים	מקדם דחיה	סה"כ שווי
הכנסות משכ"ד מסחר	78,631,956 ₪	6.75%	1,164,917,868 ₪	1.0	1,164,917,868 ₪
תוספת הכנסות מפידיון	436,369 ₪	7.75%	5,630,570 ₪	1.0	5,630,570 ₪
הכנסות ממשרדים	4,002,295 ₪	7.00%	57,175,646 ₪	1.0	57,175,646 ₪
הכנסות אחרות	675,637 ₪	10.00%	6,756,371 ₪	1.0	6,756,371 ₪
הכנסות מחניון נטו	5,080,044 ₪	7.75%	65,548,956 ₪	1.0	65,548,956 ₪
עודף מפעילות הניהול	2,418,177 ₪	8.25%	29,311,240 ₪	1.0	29,311,240 ₪
רווח ממכירת חשמל	2,163,242 ₪	8.50%	25,449,905 ₪	1.0	25,449,905 ₪
<b>סה"כ משטח מניב</b>	<b>93,407,721 ₪</b>	<b>6.89%</b>	<b>1,354,790,556 ₪</b>		<b>1,354,790,556 ₪</b>
הכנסה משטחים פנויים ומתפנים	184,708 ₪	7.25%	2,547,691 ₪	0.93	2,375,469 ₪
הפחתות חד פעמיות					-1,200,000 ₪
<b>סה"כ בתפוסה מלאה</b>	<b>93,592,428 ₪</b>	<b>6.90%</b>	<b>1,357,338,247 ₪</b>		<b>1,355,966,026 ₪</b>

**53,000,000 ₪**

**ב. שווי הפוטנציאל התכנוני**

**ג. סיכום**

**1,408,966,026 ₪** (א + ב)  
**1,409,000,000 ₪**

**סה"כ שווי**  
**ובמעוגל**

**ניתוח רגישות:**

להלן ניתוח רגישות לשינויים בשיעור ההיוון הבסיסי ובהתאמה בשאר שיעורי ההיוון:

6.25%	6.50%	6.75%	7.00%	7.25%	שווי הנכס
1,514,000,000 ₪	1,459,000,000 ₪	<b>1,409,000,000 ₪</b>	1,362,000,000 ₪	1,319,000,000 ₪	

**9. ההערכה**

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **1,409,000,000 ₪ (מיליארד ארבע מאות ותשעה מיליון שקלים חדשים)**.

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

**10. נתונים נוספים**

א. שווי הנכס במצבו הוערך על ידינו לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה, בשלוש השנים האחרונות – כמפורט להלן:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס (באלפי ₪)
31/12/2021	1,351,000 ₪
30/06/2021	1,343,000 ₪
31/12/2020	1,332,000 ₪
30/06/2020	1,356,000 ₪
31/12/2019	1,399,000 ₪
30/06/2019	1,369,000 ₪

- ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2022 בסך של 1,364,000 א' ₪.  
ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא נערכו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

**11. הצהרות**

- א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.  
ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.  
ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.  
ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

רענן דוד  
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

עידו כהן  
כלכלן ושמאי מקרקעין

09 באוגוסט 2022  
מספרנו: 34745.26/30.503

לכבוד  
חברת מליסרון בע"מ

ג.א.נ,

**עדכון הערכת שווי המרכז המסחרי**  
**"עופר גרנד קניון באר שבע"**  
(חלקה 1 בגוש 38110)

התבקשנו על-ידי גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחב' מליסרון בע"מ (להלן: "החברה")<sup>1</sup> לעדכן את הערכת שווי זכויותיה של החברה בנכס הנדון ליום 30.6.2022 – זאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 34745.25, שנערכה ליום 31.12.2021 (להלן: "חוות הדעת השנתית").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 16.6.2022.

הננו להבהיר, כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין החברה ו/או למזמין העבודה.

הננו להבהיר, כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

<sup>1</sup> החברה מחזיקה בשרשור במלוא הונה המונפק והנפרע של מ.ל.א. הנגב ימות והשקעות בע"מ (בעלת מלוא הזכויות בקניון "עופר גרנד קניון - באר שבע").

- יוסי ברק
- שמאי מקרקעין
- משה פרידמן
- מהנדס ושמאי מקרקעין
- נעמי קפלנר
- שמאית מקרקעין
- מיכל שימקביץ
- שמאית מקרקעין
- רענן דוד
- כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
- יואב שיינקין
- שמאי מקרקעין
- אדונון גולדברג
- שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B.)
- שרית אלוני
- שמאית מקרקעין
- דורית גבר רוט
- עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין
- אבנר גזפן
- כלכלן ושמאי מקרקעין
- אלי כהן
- כלכלן, שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
- גיא יופה
- רו"ח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין
- דנון רוזנטל
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- עידו כהן
- כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
- ומוסמך בלימודי משפט (M.A.)
- שרון רומי
- כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
- חן
- כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A.)
- יונתן הלחמי
- בוגר מדעי המחשב (B.sc.)
- ושמאי מקרקעין
- שיי טנרי
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- אלידן עמר
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- אודר ארדיטי
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- קים קרוזנברג
- כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
- דורון יזכירוביץ
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- יקיר עמר
- כלכלן, שמאי מקרקעין
- ומוסמך במשפטים (M.A.)
- סבינה חלדרוב
- כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
- ילנה אפשטיין
- מהנדסת אדריכלית (M.E.)
- ושמאית מקרקעין
- גל משיח
- שמאית מקרקעין
- מתן משה חמאי
- כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- שגיא יצחקי
- שמאי מקרקעין
- אלון דולב
- כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A.)
- קדוניה גרון
- כלכלנית (B.A.)
- שיר פרימר
- כלכלנית (B.A.)
- יובל ארבל
- מהנדס תעשייה וניהול
- ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A.)
- לורן גינניחשווילי
- כלכלנית (B.A.)
- זהבה זריהון
- כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A.)
- מור דיין
- כלכלנית (B.A.)
- גבריאל יהונתן עבדי
- כלכלן (B.A.)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

**1. המועד הקובע להערכה – 30.6.2022.**

**2. פרטי הנכס**

גוש:	38110
חלקה:	1
שטח קרקע רשום:	50,747 מ"ר
מס' מגרש:	2101
שטח מגרש במ"ר <sup>2</sup> :	42,193 מ"ר
סוג הנכס:	קניין בנוי ויתרת זכויות בניה
שטח בנוי:	145,855 מ"ר
יתרת זכויות בניה (עיקרי):	כ- 10,000 מ"ר
הזכויות בקרקע:	בעלות פרטית
הזכויות המוערכות:	זכויותיה של חב' מ.ל.א הנגב יזמות והשקעות בע"מ - המחזיקה במלוא זכויות הבעלות בנכס
מיקום הנכס:	שד' דוד טוביהו פינת שד' יגאל ידן, באר שבע

**3. תיאור כללי של הפרויקט**

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה קניין המכונה "עופר גרנד קניון - באר שבע". הקניון הינו בשטח בנוי כולל של כ- 145,000 מ"ר וכולל שלוש קומות מסחריות מעל שלוש קומות מרתף המחולקות לשני אגפים – צפוני ודרומי.

האגף הצפוני כולל שלוש קומות של חניון רכבים, מחסנים ושטחי שירות אחרים, ובאגף הדרומי מפלס מסחרי בגובה כפול, כאשר רצפת המפלס המסחרי מקבילה לקומת מרתף 2- של חניון הרכבים.

בנייתו של הקניון החלה במהלך שנת 2010 והוא נפתח לקהל הרחב במאי 2013.

יתרת זכויות הבניה:

יתרת זכויות בניה במגרש הינה בהיקף של כ- 10,000 מ"ר עיקריים וכ- 4,145 מ"ר שטחי שירות אשר ינוצלו עפ"י תכנית החברה להקמת מגדל למרפאות/משרדים מעל הקניון.

בהקשר זה יצוין, כי החניון שנבנה כולל גם את דרישות התקן לניצול יתרת זכויות הבניה.

<sup>2</sup> עפ"י תכנית מס' 95/115/03/5.

**4. המצב התכנוני** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

**5. המצב המשפטי** – ללא שינוי מחוות הדעת השנתית, למעט השכרות שטחי מסחר לשוכרים חופשיים.

**6. נתונים כלכליים**

**6.1 ריכוז הכנסות**

נכון למועד הקובע שיעורי התפוסה במרכז המסחרי עומדים על כ- 97%.

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים העדכניים של הקניון, כפי שנמסרו לנו מהחברה, נכון למועד הקובע לעדכון הערכת השווי (30.6.2022), וכן ריכוז נתוני הכנסות נוספות המבוססות על תקציב החברה לשנת 2022:

הערות	הכנסה שנתית	מקור הכנסה
עפ"י נתונים עדכניים למועד קובע	₪ 80,887,079	דמי שכירות שטחי מסחר
	₪ 293,314	הכנסות אחרות (אנטנות ושונות)
	₪ 1,323,551	תוספת הכנסות מפדיון
עפ"י תקציב החברה לשנת 2022	₪ 2,100,000	פעילות הניהול
	₪ 2,280,000	רווחי חשמל נטו (הערכה)
	<b>₪ 86,883,944</b>	<b>סה"כ</b>

**6.2 שטחים פנויים ומתפנים** – נכון למועד הקובע, קיימים שטחי מסחר פנויים בהיקף של כ- 2,660 מ"ר. שטחים אלו צפויים, להערכתנו, להניב הכנסה שנתית של כ- **1,440 אלפי ₪**.

נציין, כי הערכתנו לגבי ההכנסה מהשטחים הפנויים חושבה על ידנו בהתאם לדמי שכירות ראויים, בהתחשב במיקומם ובסיווגם והסכמים שנחתמו, כאשר הובא בחשבון מקדם דחייה עד לשיווק והנבה מהשטחים האלו.

**6.3 הוצאות חד פעמיות (נטו)** – עפ"י נתונים עדכניים למועד קובע, צפויות הפחתות חד-פעמיות בסך כולל של כ- **5,100 אלפי ₪** הנובעות, בין היתר, מהשקעות לשוכרים, גרייסים והנחות זמניות. מהוצאות אלו קוזזו הכנסות זמניות משוכרים העתידים להתפנות במהלך השנה.

**6.4 נתונים נוספים**

**נתוני פדיון** – מנתוני הפדיון לתקופה של 12 חודשים מיוני 2021 עד מאי 2022 ביחס לשנת 2019 (כשנה מייצגת טרום הקורונה) עולה, כי חלה עלייה בהיקף הפדיונות בשיעור של כ- 6%.

יחד עם זאת נציין, כי במהלך החודשים דצמבר 2021 וינואר 2022 היה גל תחלואה בעקבות מוטציה חדשה של נגיף הקורונה – "האומיקרון", אשר בעקבותיו ירדה כמות המבקרים בקניון בחודשים אלו.

"**עומס על השוכרים**" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי נתונים בפועל למועד הקובע) לבין הפדיון (יוני 2021 – מאי 2022) – הינו בשיעור של כ- **13%**, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

## 7. התייחסות לנושא שיעור ההיוון

כאמור בחוות הדעת השנתית המקיפה, לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת השוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

ממועד עריכת חוות הדעת השנתית בוצעו מעט עסקאות חדשות של רכישת נכסים מסחריים כפי שיפורט להלן:

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בחולון:** עפ"י דיווח של חב' "סלע קפיטל נדל"ן" מיום 17.7.2022, החברה רכשה כ- 80% ממרכז מסחרי שכונתי בחולון בשטח כולל של 4,000 מ"ר ומק' חניה, תמורת סך של 136.5 מיליון ₪.

עפ"י הדיווח, שיעור התשואה המשתקף מהרכישה הינו כ- **5.7%**.

☒ **עסקת "קניון לב המפרץ":** עפ"י דיווח של חב' שופרסל בע"מ מיום 7.7.2022, חב' שופרסל וחב' רם בקרה מימון והשקעות (2017) בע"מ התקשרו בהסכם לרכישת החזקותיה של קבוצת מנורה מהונה המונפק של חברת לב המפרץ בע"מ בשיעור של 37% ("לב המפרץ") (כולל הלוואות בעלים שהעמידה קבוצת מנורה ללב המפרץ ושטר הון שהונפק למנורה ע"י לב המפרץ), תמורת סך כולל של כ- 104 מיליון ₪.

ההסכם כפוף למספר תנאים מתלים. יצוין, כי הרוכשות מחזיקות את יתרת הונה המונפק של חב' לב המפרץ.

יצוין, כי הנכס מטופל ע"י משרדנו, ומחיר הרכישה (בנטרול התחייבויות החברה) משקף בקירוב את השווי שנקבע ע"י משרדנו למועד הקובע 31.12.2021. מפאת סודיות לא פורטו הנתונים הכלכליים של הקניון ואת שיעור התשואה המשתקף מהעסקה.

☒ **השלמת עסקת "קניון מול הים" באילת:** עפ"י דיווחים של חב' עזריאלי מיום 11.7.2021 ו- 4.10.2021, החברה התקשרה בהסכם עם שני צדדים שלישיים ועם מול הים (1978) בע"מ לרכישת מלוא הזכויות בקניון "מול הים", תמורת סך של כ- 1.31 מיליארד. ביום 3.7.2022 דיווחה החברה כי התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה.

עפ"י הדיווח, ה- NOI המייצג לשנת 2021 הינו כ- 86 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס הינו כ- **6.56%**. יובהר, כי הדיווח אינו כולל פרטים נוספים כגון שיעורי תפוסה, NOI, שיעור התשואה בעסקה וכיוצ"ב.

### **מצב השוק:**

בחודשים האחרונים המשק חווה עלייה חדה בשיעור האינפלציה, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. בניסיון לרסן את האינפלציה החלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל להעלות את שיעורי הריבית. עפ"י תחזית בנק ישראל שפורסמה ביום 7.7.2022, צופים בבנק ששיעור האינפלציה יעמוד בשנת 2022 על 4.5% ובשנת 2023 הוא צפוי לעמוד על 2.4%. לגבי הריבית, צופים בבנק שהריבית המוניטרית תעמוד על 2.75% בממוצע הרבעון השני של שנת 2023.

על אף האמור, לא ניכר בשוק הנדל"ן שינוי מהותי לגבי שיעורי ההיוון, כנובע, בין היתר, מהמרווחים הגדולים הקיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת, כפי שעולה מדיווחים של חברות ציבוריות לבורסה, ביחס לנכסים שבבעלותן, בהתאם לעסקאות מימון והערכות שווי המבוצעות לצורכי הדו"חות הכספיים שלהן, וכפי שמשתקף גם בעסקאות שבוצעו לאחרונה, כמפורט לעיל.



**הפעילות הכלכלית בקניון:**

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2022 הקניון ממשיך במגמת העלייה בשיעורי התפוסה, בהכנסות ובהיקף הפדיונות. כפועל יוצא מתקבל מדד "עומס על השוכרים" סביר, כמפורט לעיל.

**שיעורי היוון בשומות של קניונים בעלי מאפיינים דומים בבעלות החברה:**

להלן שיעורי ההיוון בהערכות שווי שטחי המסחר בקניונים אחרים בבעלות החברה, כפי שנקבעו בשומות המקיפות שנערכו על ידנו למועד 31.12.2021 ושנותרו ללא שינוי נכון למועד קובע 30.6.2022:

פרויקט	שטחי מסחר לשיווק בקירוב (מ"ר)	סה"כ הכנסות משטחי מסחר לשנה (באלפים)	שיעור היוון למסחר
הקניון הגדול, פתח תקווה	33,400	95,000 ₪	6.50%
קניון רחובות	33,400	79,000 ₪	6.75%
גרנד קניון, חיפה	39,300	106,000 ₪	6.75%
הקריון, קריית ביאליק	42,300	109,000 ₪	6.75%

**סיכום ומסקנה:**

לאור האמור, בהתחשב במצב השוק, בשיפור בפעילות הכלכלית של הקניון, ובהשוואה לשיעורי ההיוון שנקבעו בהערכות השווי של קניונים אחרים שבבעלות החברה – החלטנו להפחית את שיעור ההיוון למסחר, וכנגזרת שיעורי ההיוון האחרים, מ- **7.25%** שנקבע למועד 31.12.2021 ל- **7.10%** למועד קובע 30.6.2022.

**8. תחשיב השווי**

א. שווי הקניון (בגישת היוון הכנסות):

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון	שווי כזמין	מקדם	סה"כ שווי בערכים נוכחיים
שטחים מושכרים:					
שטחי מסחר מושכרים	81,180,393 ₪	7.10%	1,143,385,814 ₪	1.00	1,143,385,814 ₪
תוספת הכנסות מפדיון פעילות הניהול	1,323,551 ₪	8.10%	16,340,133 ₪	1.00	16,340,133 ₪
רווחי חשמל נטו (הערכה)	2,100,000 ₪	8.60%	24,418,605 ₪	1.00	24,418,605 ₪
	2,280,000 ₪	8.50%	26,823,529 ₪	1.00	26,823,529 ₪
<b>סה"כ מניב</b>	<b>86,883,944 ₪</b>	<b>7.17%</b>	<b>1,210,968,081 ₪</b>		<b>1,210,968,081 ₪</b>
הכנסה משטחים פנויים, מתפנים ובמו"מ	1,440,326 ₪	8.10%	17,781,807 ₪	0.89	15,821,125 ₪
<b>סה"כ בתפוסה מלאה</b>	<b>88,324,270 ₪</b>	<b>7.20%</b>	<b>1,228,749,888 ₪</b>		<b>1,226,789,206 ₪</b>
הוצאות חד-פעמיות (נטו)			-5,100,000 ₪		-5,100,000 ₪
<b>סה"כ</b>	<b>88,324,270 ₪</b>		<b>1,223,649,888 ₪</b>		<b>1,221,689,206 ₪</b>

ב. שווי זכויות בניה למגדל מעל הקניון הבנוי:

שטח לשיווק (במ"ר)  
 שווי ממוצע למ"ר קרקע מבונה ברוטו  
 שווי הקרקע

13,285  
 800 ₪  
**10,628,000 ₪**

ג. סיכום שווי הנכס:

שווי הקניון  
 שווי יתרת זכויות הבניה למגדל מעל הקניון  
**סה"כ שווי הנכס**  
 ובמעוגל

1,221,689,206 (א)  
 10,628,000 (ב)  
**1,232,317,206 ₪**  
**1,232,000,000 ₪**

**ניתוח רגישות:**

להלן בחינת השפעה של שינוי של הנחה מהותית בשומה – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר (וכפועל יוצא שיעורי היוון אחרים) – על שווי הנכס:

שווי הנכס	7.60%	7.35%	7.10%	6.85%	6.60%
	1,154,000,000 ₪	1,192,000,000 ₪	<b>1,232,000,000 ₪</b>	1,276,000,000 ₪	1,323,000,000 ₪

**9. ההערכה**

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **1,232,000,000 ₪ (מיליארד מאתיים שלושים ושניים מיליון שקלים חדשים)**.

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

## 10. נתונים נוספים

א. שווי הנכס במצבו הוערך על ידינו לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה, בשלוש השנים האחרונות – כמפורט להלן:

מועד קובע	סה"כ שווי הקניין (באלפים)
31/12/2021	1,153,000 ₪
30/06/2021	1,072,000 ₪
31/12/2020	986,000 ₪
30/06/2020	990,000 ₪
31/12/2019	1,027,000 ₪
30/06/2019	1,043,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2022 בסך של 1,164,000 אלפי ₪.

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא נערכו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

## 11. הצהרות

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף ליעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

רענן דוד  
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

עידו כהן  
כלכלן ושמאי מקרקעין

9 באוגוסט 2022  
 מספרנו: 35560.30/30.503

לכבוד  
 חוצות המפרץ חיפה בע"מ

ג.א.ג,

**עדכון הערכת שווי פרויקט "חוצות המפרץ"**  
 (חלקות שונות בגושים 11604 ו-11635)

התבקשנו על ידי גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחברת מליסרון בע"מ וכן על ידי מר דודו דולה – סמנכ"ל כספים בחברת אשטרום נכסים בע"מ<sup>1</sup>, להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של חברת חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "**החברה**") והחברות המחזיקות בחברה (להלן: "החברות").

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 35560.28 שנערכה ליום 31.12.2021 (להלן: "**חוות הדעת המקיפה**").

חוות הדעת המקיפה נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ופורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 16.6.2022.

הננו להבהיר כי משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין החברה ו/או למזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

<sup>1</sup> החברות מליסרון בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ הינן בעלות זכויות שוות (50% כ"א) בחב' חוצות המפרץ חיפה בע"מ המחזיקה במלוא הזכויות בנכס.

- יוסי ברק  
שמאי מקרקעין
- משה פרידמן  
מהנדס ושמאי מקרקעין
- נעמי קפלנר  
שמאית מקרקעין
- מיכל שימקביץ  
שמאית מקרקעין
- רענן דוד  
כלכלן (M.A.) ושמאי מקרקעין
- יואב שיינקין  
שמאי מקרקעין
- ארנון גולדברג  
שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (B.O.B)
- שרית אלוני  
שמאית מקרקעין
- דורית גבר רוט  
עורכת דין (LL.B.) ושמאית מקרקעין
- אבנר גזון  
כלכלן ושמאי מקרקעין
- אלי כהן  
כלכלן, שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
- גיא יופה  
דו"ח (C.P.A.) ושמאי מקרקעין
- דונן רוזנטל  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- עידו כהן  
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
- ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
- שרון רומי  
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
- איתי חן  
כלכלן (B.A.), שמאי מקרקעין
- ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
- יונתן הלחמי  
בוגר מדעי המחשב (B.sc.)  
ושמאי מקרקעין
- שיי טנרי  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- אלין עמר  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- אודר ארדיטי  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- קים קרוינברג  
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
- דורון יזכירוביץ  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- יקיר עמר  
כלכלן, שמאי מקרקעין
- ומוסמך במשפטים (M.A)
- סבינה חלדרוב  
כלכלנית (B.A.) ושמאית מקרקעין
- ילנה אפשטיין  
מהנדסת אודחית (M.E.)  
ושמאית מקרקעין
- גל משיח  
שמאית מקרקעין
- מתן משה חמאי  
כלכלן (B.A.) ושמאי מקרקעין
- שגיא יצחקי  
שמאי מקרקעין
- אלון דולב  
כלכלן ובוגר מנהל עסקים (B.A)
- קרולינה גרון  
כלכלנית (B.A)
- שיר פרימר  
כלכלנית (B.A)
- יובל ארבל  
מהנדס תעשייה וניהול
- ומוסמך מנהל עסקים (M.B.A)
- לורן גיניחשווילי  
כלכלנית (B.A)
- זהבה זריהון  
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
- מור דיין  
כלכלנית (B.A)
- גבריאל יהונתן עבדי  
כלכלן (B.A)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **המועד הקובע להערכה** – 30.6.2022.

2. **פרטי הנכס (ללא שינוי)**

11635		11604		גושים:
10-13, 5-9, 3, 2, 1		84-91, 56-79, 138, 93-108, 157, 142, 141	83-80, 1	חלקות:
44,406 מ"ר	41,372 מ"ר <sup>2</sup>	121,418 מ"ר	25,025 מ"ר	שטח קרקע:
קרקע בייעוד לתעשייה ("מתחם וולקן")	קרקע בייעוד לתעשייה ("מגרש גרינסטון")	מרכז מסחרי "חוצות המפרץ"		סוג הנכס:
-----	-----	כ- 65,000 מ"ר		שטח בנוי לשיווק:
בעלות פרטית וחכירה מרשות מקרקעי ישראל		חכירה מרשות מקרקעי ישראל	בעלות פרטית	הזכויות בקרקע:
סמוך לצומת וולקן, אזה"ת חוצות המפרץ, חיפה				מיקום:
זכויותיה של חב' חוצות המפרץ חיפה בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט				הזכויות המוערכות:

3. **תיאור כללי של הנכס**

הנכס נשוא חוות הדעת מורכב משלושה חלקים – כדלקמן:

א. המרכז המסחרי הידוע כמתחם קניות "חוצות המפרץ".

ב. מתחם מסחרי חדש בתכנון, המכונה "מתחם ג'מבו ובבילון", אשר נמצא בשלבי תכנון ועתיד לכלול שתי קומות. המתחם מתוכנן על חלק מהמגרשים "גרינסטון" ו-"וולקן".

ג. יתרת חטיבת קרקע הכוללת שני מתחמים צמודים:

- קרקע ריקה הצמודה למרכז המסחרי – המכונה "מגרש גרינסטון".
- קרקע ריקה הממוקמת דרומית ובצמוד ל"מגרש גרינסטון", הידועה כמתחם שבו פעל בעבר 'מפעל הנדסה וולקן' ("מתחם וולקן").

<sup>2</sup> שטחו ברוטו של מגרש גרינסטון הינו כ- 41,790 מ"ר. בהתאם למידע שהועבר מהחברה, במהלך שנת 2018 הופקע שטח של כ- 418 מ"ר לטובת רכבת ישראל בע"מ (טרם נרשמה ההפקעה בנסח הרישום).

### **המרכז המסחרי:**

המרכז המסחרי בנוי על חטיבת קרקע המורכבת מחלקות שונות בגוש 11604, בשטח כולל של כ- 146.5 דונם, ממוקם צפונית מערבית לצומת וולקן, בעל צורה לא רגולארית, עם חזית דרומית ארוכה לשד' ההסתדרות.

בצמוד ומצפון למתחם עובר תוואי מסילת הברזל, עם תחנת רכבת הצמודה למרכז המסחרי (תחנת "חוצות המפרץ"). יצוין, כי התחנה בנויה באופן שתנועת הנוסעים אל תחנת הרכבת וממנה עוברת דרך המרכז המסחרי.

על חטיבת הקרקע בנויים 16 מבני תעשייה, אשר שימשו בעבר את מפעלי "וולקן" ו"פניציה" והוסבו למבנים מסחריים, וכן מבנים מסחריים חדשים ומודרניים: "פקטורי" ו- "סלע".

בתחילת שנת 2016 הסתיימו העבודות במבנה מס' 7 ("מתחם המותגים" - OUTLET), שכללו בין השאר, חלוקה של חנות גדולה תוך יצירת מעבר מקורה שמשני צדדיו יחידות מסחר ("פסאז").

הקרקע מפותחת וכוללת כבישים סלולים, מגרשי חניה גדולים, מדרכות, תאורת רחוב וגינות מפותחות. המתחם כולל כ- 2,550 מקומות חניה.

כפי שנמסר לנו, בכוונת החברה לתכנן ולהקים מבנה דו קומתי חדש במתחם "המרכז המסחרי". המבנה החדש מכונה ע"י החברה "מבנה 12" והוא מתוכנן בסמוך למבנה 11 הקיים (ראה תרשים להלן).

כפי שנמסר לנו מהחברה, שטח המבנה החדש יהיה כ- 2,050 מ"ר.

### **חטיבת הקרקע:**

בנוסף למרכז המסחרי, הנכס נשוא ההערכה כולל חטיבת קרקע הכוללת שני מגרשים צמודים: מגרש גרינסטון בשטח של כ- 41.3 דונם, אשר אינו מפותח ואינו בשימוש, ומגרש וולקן בשטח של כ- 44.4 דונם, אשר שימש בעבר כמפעל תעשייה כבדה וכיום המגרש ריק.

עפ"י מידע שנמסר לנו מהחברה ותכנית כללית לחטיבת הקרקע, עולה כי בכוונת החברה להקים במתחם מבני לוגיסטיקה ומסחר וכן שטח נוסף לשימוש שדה התעופה הסמוך.

### **תכנון מתחם "ג'מבו ובבילון":**

בחלק המזרחי של חטיבת הקרקע מתוכננים להבנות שני מבנים דו קומתיים, בשטח לשיווק כולל של כ- 16,500 מ"ר. מבנים אלה מצויים בשלבי תכנון מתקדמים, אשר כוללים הליך תכנוני פעיל (למבנה ג'מבו). שטחי המתחם שווקו ברובם (כ- 14,200 מ"ר) לשלושה שוכרים בהסכמי שכירות ארוכי טווח.

**תשריט חטיבת הקרקע ע"ג תצלום אוויר**  
 (התיחום בקו כחול הינו להמחשה בלבד)



4. **המצב התכנוני** – ללא שינוי מחוות הדעת המקיפה.

5. **המצב המשפטי** – כפי שנמסר לנו מהחברה, אין שינוי במצב המשפטי מחוות הדעת המקיפה.

**6. נתונים כלכליים**

**6.1 ריכוז הכנסות**

להלן ריכוז הנתונים הכלכליים העדכניים של המרכז המסחרי, כפי שנמסרו לנו מהחברה, נכון למועד הקובע לעדכון הערכת השווי (30.6.2022), וכך ריכוז נתוני הכנסות נוספות המבוססות על תקציב החברה לשנת 2022:

הערות	הכנסה שנתית	שטח במ"ר	מקור הכנסה
עפ"י נתונים עדכניים למועד הקובע	₪ 59,951,843	57,705	הכנסות משכ"ד מסחר, משרדים ושונות
	₪ 248,310	4,115	הכנסה ממגרשים מושכרים
ללא שינוי מחוות הדעת המקיפה	₪ 900,100		תוספת הכנסות מפדיון
	₪ 990,000		רווח ממכירת חשמל
	₪ 1,320,941		עודף מפעילות הניהול
	<b>₪ 63,411,195</b>		<b>סה"כ</b>

הערה: שיעור התפוסה ללא שינוי מאז חוות הדעת המקיפה, כאשר נכון למועד הקובע שיעורי התפוסה במרכז המסחרי עומדים על כ- 90%.

**6.2 שטחים פנויים ומתפנים – נכון למועד הקובע, קיימים שטחי מסחר פנויים בהיקף של כ- 7,100 מ"ר (מתוכם כ- 4,900 מ"ר שימשו בעבר את אולמי הנסיכה). עפ"י הערכתנו, שטחים אלו צפויים להניב הכנסה שנתית של כ- **3,300 אלפי ₪**.**

נציין, כי הערכתנו לגבי ההכנסה מהשטחים הפנויים חושבה על ידנו בהתאם לדמי שכירות ראויים, בהתחשב במיקומם ובסיווגם, כאשר הובא בחשבון מקדם דחייה עד לשיווק והנבה מהשטחים הנ"ל.

**6.3 הוצאות חד פעמיות (נטו) – עפ"י נתונים עדכניים למועד קובע, צפויות הוצאות חד פעמיות בסך כולל של כ- **1,400 אלפי ₪** הנובעות, בין היתר מארנונה משטחים פנויים, גרייסים לשוכרים והשקעות כלליות בנכס. מהוצאות אלה, קוזו הכנסות זמניות מחנויות "פופ-אפ".**

**6.4 נתונים נוספים**

נתוני פדיון – מנתוני הפדיון לתקופה של 12 חודשים מיוני 2021 עד מאי 2022 ביחס לשנת 2019 (כשנה מייצגת טרום הקורונה) עולה, כי חלה עלייה בהיקף הפדיונות בשיעור של כ- 25%.

יחד עם זאת נציין, כי חלק מהגידול בפדיונות נובע מאכלוס מבנה חדש - "מבנה סלע", בשטח כולל של כ- 10,000 מ"ר, אשר אוכלס בסוף 2019.

"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי נתונים בפועל למועד הקובע) לבין הפדיון (יוני 2021 – מאי 2022) – הינו בשיעור של כ- **9.3%**, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

**6.5 השקעות במתחם "ג'מבו ובבילון"** – כפי שנמסר לנו מחברה, נכון למועד הקובע להערכה שולמו השקעות המיוחסות למתחם "ג'מבו ובבילון" בסך של כ- **1,200 א' ₪**.



## 7. התייחסות לנושא שיעור ההיוון

כאמור בחוות הדעת השנתית המקיפה, לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

ממועד עריכת חוות הדעת השנתית בוצעו מעט עסקאות חדשות של רכישת נכסים מסחריים כפי שיפורט להלן:

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בחולון:** עפ"י דיווח של חב' "סלע קפיטל נדל"ן" מיום 17.7.2022, החברה רכשה כ- 80% ממרכז מסחרי שכונתי בחולון בשטח כולל של 4,000 מ"ר ומק' חניה, תמורת סך של 136.5 מיליון ₪.

עפ"י הדיווח, שיעור התשואה המשתקף מהרכישה הינו כ- **5.7%**.

☒ **עסקת "קניון לב המפרץ":** עפ"י דיווח של חב' שופרסל בע"מ מיום 7.7.2022, חב' שופרסל וחב' רם בקרה מימון והשקעות (2017) בע"מ התקשרו בהסכם לרכישת אחזקותיה של קבוצת מנורה מהונה המונפק של חברת לב המפרץ בע"מ בשיעור של 37% ("לב המפרץ") (כולל הלוואות בעלים שהעמידה קבוצת מנורה ללב המפרץ ושטר הון שהונפק למנורה ע"י לב המפרץ), תמורת סך כולל של כ- 104 מיליון ₪.

ההסכם כפוף למספר תנאים מתלים. יצוין, כי הרוכשות מחזיקות את יתרת הונה המונפק של חב' לב המפרץ.

יצוין, כי הנכס מטופל ע"י משרדנו, ומחיר הרכישה (בנטרול התחייבויות החברה) משקף בקירוב את השווי שנקבע ע"י משרדנו למועד הקובע 31.12.2021. מפאת סודיות לא פורטו הנתונים הכלכליים של הקניון ואת שיעור התשואה המשתקף מהעסקה.

☒ **השלמת עסקת "קניון מול הים" באילת:** עפ"י דיווחים של חב' עזריאלי מיום 11.7.2021 ו- 4.10.2021, החברה התקשרה בהסכם עם שני צדדים שלישיים ועם מול הים (1978) בע"מ לרכישת מלוא הזכויות בקניון "מול הים", תמורת סך של כ- 1.31 מיליארד. ביום 3.7.2022 דיווחה החברה כי התקיימו כל התנאים המתלים להשלמת העסקה.

עפ"י הדיווח, ה- NOI המייצג לשנת 2021 הינו כ- 86 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף לנכס הינו כ- **6.56%**. יובהר, כי הדיווח אינו כולל פרטים נוספים כגון שיעורי תפוסה, NOI, שיעור התשואה בעסקה וכיוצ"ב.

### **מצב השוק:**

בחודשים האחרונים המשק חווה עלייה חדה בשיעור האינפלציה, כנובע מאירועים כלכליים וגאו-פוליטיים. בניסיון לרסן את האינפלציה החלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל להעלות את שיעורי הריבית. עפ"י תחזית בנק ישראל שפורסמה ביום 7.7.2022, צופים בבנק ששיעור האינפלציה יעמוד בשנת 2022 על 4.5% ובשנת 2023 הוא צפוי לעמוד על 2.4%. לגבי הריבית, צופים בבנק שהריבית המוניטרית תעמוד על 2.75% בממוצע הרבעון השני של שנת 2023.

על אף האמור, לא ניכר בשוק הנדל"ן שינוי מהותי לגבי שיעורי ההיוון, כנובע, בין היתר, מהמרווחים הגדולים הקיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת, כפי שעולה מדיווחים של חברות ציבוריות לבורסה, ביחס לנכסים שבבעלותן, בהתאם לעסקאות מימון והערכות שווי המבוצעות לצורכי הדו"חות הכספיים שלהן, וכפי שמשקף גם בעסקאות שבוצעו לאחרונה, כמפורט לעיל.

### **סיכום ומסקנה:**

לאור האמור, שיעורי ההיוון ששימשו להערכת השווי בחוות הדעת המקיפה למועד 31.12.2021 נותרו ללא שינוי גם ביחס לעדכון הערכת השווי למועד 30.6.2022.

**8. נתוני השוואה**

**• נתוני השוואה לעסקות מכר [מערכת מידע נדל"ן של רשות מיסוי מקרקעין]:**

מיקום	מחיר ממוצע לדונם	מחיר	שטח (מ"ר)	כתובת	חלקה	גוש	תאריך
מרכזית המפרץ	₪ 3,732,162	₪ 3,400,000	911	מרכזית המפרץ	43	11656	15/11/2021
מרכזית המפרץ	₪ 1,923,848	₪ 4,800,000	2,495	שד' ההסתדרות	23	11549	07/11/2021
א.ת. חוףשמן	₪ 2,531,646	₪ 1,200,000	474	בלום לאון	23	10876	10/10/2021
צ'ק פוסט	₪ 3,582,240	₪ 3,550,000	991	מקלף מרדכי	17	11630	05/09/2021
צ'ק פוסט	₪ 3,547,322	₪ 72,000,000	20,297	חלוצי התעשייה	12	11666	22/07/2021
צ'ק פוסט	₪ 4,015,487	₪ 3,630,000	904	המוסכים	83	11662	01/07/2021
צ'ק פוסט	₪ 3,589,177	₪ 6,500,000	1,811	הנפח	52	11671	17/06/2021

**הערה:**

נציין, כי העסקאות לעיל לא היו נגישות בעת עריכת חוות הדעת המקיפה. מניסיוננו, לעיתים עסקאות מתבצעות והן מדווחות זמן רב לאחר ביצוע העסקה.

- בתאריך 27.3.2022 פורסם, כי מיזם הנדל"ן "תדהר הראל מניבים" רכשו חטיבת קרקע בשטח של כ- 27 דונם הידועה כחלקה 13 וח"ח 12 ו- 15 בגוש 11638, בסכום של 92 מיליון ₪. העסקה משקפת מחיר ממוצע של כ- **3,400,000 ₪ לדונם**. יצוין כי המגרש הנ"ל ממוקם במרחק אווירי של כ- 2 ק"מ מהנכס הנדון.

**• סקרים**

בהתאם לסקר תחזית שוק שנערך ע"י חב' CBRE ופורסם ביום 23.3.2022 עולים הממצאים כדלקמן: בשנת 2021 חלה עלייה גוברת בביקוש למגרשי תעשייה מצד משקיעים ומצד משתמשי הקצה. הביקוש גדל בעקבות גידול ברכישות מקוונות, ביקוש למרכזי דאטה ואחסנה רפואית.

**סקר נת"מ:**

בהתאם לסקר מחירים מבוקשים לנכסים מסחריים (מחצית שניה של שנת 2021) שנערך ע"י חב' "נת"מ שירותי נדל"ן", למגרשים לתעשייה/לוגיסטיקה, עולה כי במהלך השנים 2020-2021 חלה עלייה בשוק הלוגיסטיקה ברחבי הארץ ובאזור הנכס בפרט, כמפורט להלן:

מיקום/מועד	חציון ראשון 2020	חציון שני 2020	חציון ראשון 2021	חציון שני 2021
מפרץ חיפה	₪ 2,500,000	₪ 2,500,000	₪ 3,000,000	₪ 3,500,000
טירת כרמל	₪ 2,000,000	₪ 2,500,000	₪ 3,000,000	₪ 3,000,000
צ'ק פוסט/נשר	₪ 2,500,000	₪ 2,500,000	₪ 3,000,000	₪ 3,000,000
מבוא הכרמל	₪ 2,000,000	₪ 2,000,000	₪ 3,000,000	₪ 3,000,000

מהנתונים לעיל ניתן לראות בבירור את מגמת עליית המחירים המבוקשים לקרקע לתעשייה/לוגיסטיקה בסביבה.

**סיכום הממצאים:**

לאור מגמת עליית המחירים והנתונים המפורטים לעיל ובמיוחד עסקת "תדהר הראל מניבים" המפורטת לעיל, הדומה במאפייניה למתחם "גרינסטון-וולקן" מבחינת היקף השטחים ומיקום. העלנו את שווי הקרקע במתחם "גרינסטון-וולקן" ל- 3 מיליון ₪ (מבטא מקדם הפחתה למיקום) ולגבי זכויות הבניה הנוספות במתחם "המרכז המסחרי" קבענו שווי עדכני של 2.2 מיליון ₪ תוך שקלול מקדם הפחתה למגבלות בניה וניצול.

**9. תחשיב השווי**

**א. שווי שטחים מניבים:**

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון	שווי כזמין	מקדם דחייה	סה"כ שווי בערכים נוכחיים
הכנסות משכ"ד מסחר ומחסנים	60,851,943 ₪	6.75%	901,510,273 ₪	1.0	901,510,273 ₪
הכנסות ממגרשים מושכרים	248,310 ₪	5.00%	4,966,206 ₪	1.0	4,966,206 ₪
רווח ממכירת חשמל	990,000 ₪	8.50%	11,647,059 ₪	1.0	11,647,059 ₪
רווח מפעילות הניהול	1,320,941 ₪	8.25%	16,011,409 ₪	1.0	16,011,409 ₪
<b>סה"כ שטח מניב</b>	<b>63,411,195 ₪</b>	<b>6.79%</b>	<b>934,134,947 ₪</b>		<b>934,134,947 ₪</b>
הכנסות משטחי בניה פנויים ומתפנים	3,328,061 ₪	7.25%	45,904,284 ₪	0.93	42,801,198 ₪
<b>סה"כ הפרויקט בתפוסה מלאה</b>	<b>66,739,256 ₪</b>	<b>6.81%</b>	<b>980,039,232 ₪</b>		<b>976,936,145 ₪</b>
הוצאות חד פעמיות (נטו)			-1,400,000 ₪		-1,400,000 ₪
<b>סה"כ נטו</b>	<b>66,739,256 ₪</b>	<b>6.84%</b>	<b>978,639,232 ₪</b>		<b>975,536,145 ₪</b>

**ב. שווי שירי של שטחי המסחר המתוכננים (ג'מבו ובבילון):**

סה"כ הכנסות משכירות צפויות	13,589,709 ₪
שיעור היוון	6.50%
סה"כ שווי כגמור ומוכן לאכלוס	209,072,444 ₪
מקדם דחייה	0.88
סה"כ שווי בערכים נוכחיים	182,991,213 ₪
אומדן עלויות הקמה	-112,000,000 ₪
השקעות ששולמו	1,226,000 ₪
<b>סה"כ שווי שירי</b>	<b>72,217,213 ₪</b>

**ג. שווי יתרת מתחמי קרקע לא בנויים וזכויות בניה:**

סעיף	שטח בדונם	שווי ממוצע לדונם	סה"כ שווי
יתרת שטחים במתחמי גרינסטון ו-וולקן	69.33	3,000,000 ₪	207,993,600 ₪
זכויות בניה נוספות	50.41	2,200,000 ₪	110,909,744 ₪
<b>סה"כ</b>	<b>119.74</b>		<b>318,903,344 ₪</b>
בניכוי אומדן תשלומים לרמ"י			-17,000,000 ₪
<b>סה"כ נטו</b>			<b>301,903,344 ₪</b>

**ד. סיכום תחשיב:**

שווי שטחים מניבים	(א)	975,536,145 ₪
שווי שירי של שטחי המסחר המתוכננים (ג'מבו ובבילון)	(ב)	72,217,213 ₪
שווי יתרת מתחמי קרקע לא בנויים וזכויות בניה	(ג)	301,903,344 ₪
<b>סה"כ שווי הנכס</b>		<b>1,349,656,702 ₪</b>
<b>ובמעוגל</b>		<b>1,350,000,000 ₪</b>

**ניתוח רגישות:**

להלן בחינת השפעה של שינוי הנחה מהותית בהערכה - שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר על שווי הנכס:

שווי הנכס	7.25%	7.00%	6.75%	6.50%	6.25%
	1,284,000,000 ₪	1,315,000,000 ₪	<b>1,350,000,000 ₪</b>	1,386,000,000 ₪	1,426,000,000 ₪

**10. ההערכה**

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים - בסך של **1,350,000,000 ₪ (מיליארד שלוש מאות וחמישים מיליון שקלים חדשים)**.

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

**11. נתונים נוספים**

א. שווי הנכס במצבו הוערך על ידינו לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה, בשלוש השנים האחרונות – כמפורט להלן:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס (באלפים)
31/12/2021	1,190,000 ₪
30/06/2021	1,037,000 ₪
31/12/2020	1,000,000 ₪
31/05/2020	1,006,000 ₪
31/12/2019	1,010,000 ₪
30/06/2019	928,000 ₪

ב. לא ידוע לנו על הערכות שווי שנערכו ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.  
 ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.3.2022 בסך של כ- 1,199 מיליון ₪ (ללא עלות המערכת הסולארית).

**12. הצהרות**

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.  
 ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.  
 ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.  
 ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

רענן דוד  
 כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

עידו כהן  
 כלכלן ושמאי מקרקעין