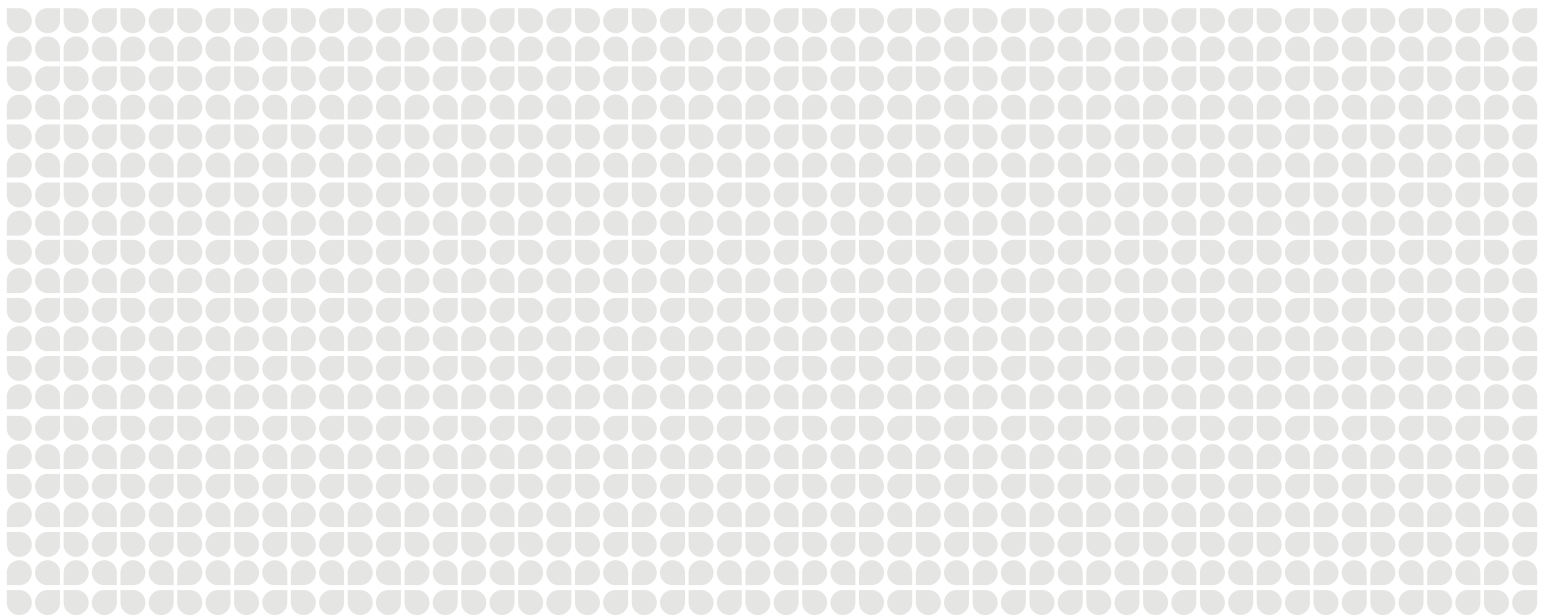


סליסרון

דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה
ביום 30 לספטמבר 2021





עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד



עדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד"

לדוח התקופתי לשנת 2020 (להלן: "הדוח התקופתי")¹
של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד" או "החברה")²

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

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2021			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2020				
2,439	2,460	2,510	2,543	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
93	22	39	39	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח) ³
(104)	12	43	26	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.58%	*6.59%	*6.56%	*6.44%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ⁴
458	464	462	463	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ⁵
94	91	91	92	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ⁶

*שיעור התשואה מחושב ללא שווין ההוגן של זכויות הבנייה בנכס.

1 הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 אשר פורסם ביום 11 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-032187), ואשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2 העדכון הינו בהתאם לתקנה 39 לתקנות נירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, וכולל שינויים או חידושים מהותיים בעסקי החברה, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שאירעו החל ממועד פרסום העדכון לרבעון השני לשנת 2021 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (פורסם ביום 10.8.2021, מס' אסמכתא: 2021-01-129816), (להלן: "דוח הרבעון השני") ועד למועד פרסום עדכון זה או שהחברה סברה כי יש לציין בדוח זה, וכן מכח הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (במסגרת פרויקט שיפור דוחות) מחודש ינואר 2011 (סעיף 43 להנחיה).

3 הירידה ב-NOI ברבעון הראשון נובעת ממתן הקלות קורונה שהעניקה החברה במסגרת תוכנית הקלות לשוכרים אותה ניבשה.

4 לפרטים אודות שיעור ההיוון ראו נספח ג' לדוח הדירקטוריון של התאגיד ליום 30.9.2021 המהווה חלק בלתי נפרד מדוח זה.

5 בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וניהל. כמו כן, נוטרלו הקלות אשר הוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שניבשה החברה עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצגים בטווח הארוך.

6 ראו ה"ש 5 לעיל.

1.2. סעיף 13.2 נתונים עיקריים של עופר הקריון (הנכס משועבד לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י' וסדרה י"ט של החברה) יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2021			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2020				
2,348	2,366	2,389	2,398	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
95	21	36	34	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח) ⁷
(118)	6	11	2	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
99%	99%	99%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.51%	*6.30%	*6.27%	*6.18%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ⁸
165	165	166	169	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ⁹
67	68	67	68	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ¹⁰

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

7 הירידה ב-NOI נובעת ממתן הקלות קורונה שהעניקה החברה במסגרת תוכנית הקלות לשוכרים אותה גיבשה וכן כתוצאה מעבודות בנייה ושיפוץ נרחבות שעובר הקניין.
8 ראו ה"ש 4 לעיל.
9 ראו ה"ש 5 לעיל.
10 ראו ה"ש 5 לעיל.

2. **בהתאם לעמדה משפטית 103-29 מיום 1.9.2013 וכפי שועדכנה בימים 7.4.2014, 31.10.2016, 24.7.2017, ו-3.5.2020 ובהתאם להתחייבויות החברה בשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יג') של החברה - לסעיף 14 לפרק תיאור עסקי התאגיד ולסעיף 15 לפרק תיאור עסקי התאגיד - יתווספו הנתונים הבאים:**

2.1 סעיף 14.1 נתונים עיקריים אודות עופר גרנד קניין חיפה (זכויות החברה בנכס שועבדו עד ליום 1.9.2021 להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ח') והחל מיום 9.9.2021 משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה כ') של החברה¹¹) יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2021			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2020				
1,654	1,666	1,667	1,688	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
69	18	27	27	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח) ¹²
(76)	9	1	20	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
99%	99%	99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.97%	*6.93%	*6.69%	*6.68%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ¹³
161	159	159	160	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ¹⁴
60	62	60	59	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ¹⁵

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

¹¹ בהמשך לסעיף 14.1 לדוח הרבעון השני (כהגדרתו בהערת שוליים 2 לעיל), עד ליום 9.9.2021 זכויות החברה בעופר גרנד קניין חיפה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ח') של החברה. ביום 9.9.2021, לאחר השלמת הנפקת אגרות חוב (סדרה כ') של החברה, הוחלפה הבטוחה האמורה בבטוחה כספית (שעיקרה מתוך תמורת ההנפקה של אגרות חוב (סדרה כ') של החברה), והחל ממועד זה זכויות החברה בנכס משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה כ') של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.2 להלן.

¹² ראו ה"ש 3 לעיל.

¹³ ראו ה"ש 4 לעיל.

¹⁴ ראו ה"ש 5 לעיל.

¹⁵ ראו ה"ש 5 לעיל.

2.2. סעיף 14.2 נתונים עיקריים אודות עופר הקניין הגדול פתח תקווה (הנכס משועבד לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה) יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2021			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2020				
1,646	1,656	1,679	1,704	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
56	14	25	27	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח) ¹⁶
(50)	9	18	22	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
95%	98%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)*
**6.44%	**6.52%	**6.23%	**6.55%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ¹⁷
204	201	205	210	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ¹⁸
55	55	53	54	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ¹⁹

* שיעור התפוסה משקלל תפוסה של 98% בשטחי המסחר בקניין ו-98% בשטחי המשרדים (בשנת 2020 94%-ו-96% בהתאמה).
 ** שיעור התשואה מחושב ללא שווי ההון של זכויות הבנייה בנכס.

¹⁶ ראו ה"ש 3 לעיל.
¹⁷ ראו ה"ש 4 לעיל.
¹⁸ ראו ה"ש 5 לעיל.
¹⁹ ראו ה"ש 5 לעיל

2.3 סעיף 14.3 נתונים עיקריים אודות עופר גרנד קניון באר שבע (הנכס משועבד לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ז) של החברה) יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2021			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2020				
986	999	1,072	1,083	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
43	11	18	19	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח) ²⁰
(49)	13	63	10	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
98%	99%	99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*7.24%	*7.67%	*7.11%	*7.24%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ²¹
113	112	114	117	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ²²

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

²⁰ ראו ה"ש 3 לעיל.
²¹ ראו ה"ש 4 לעיל.
²² ראו ה"ש 5 לעיל.

2.4 סעיף 14 לפרק תיאור עסקי התאגיד יעודכן כך שיתנו נתונים עיקריים אודות קניין חוצות המפרץ חיפה (חלק החברה בנכס משועבד לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ח) של החברה):

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2021			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2020				
1,000	1,000	1,037	1,044	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
42	8	15	15	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח) ²³
(21)	1	32	5	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
96%	97%	97%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.59%	*6.64%	*6.88%	*7.04%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ²⁴
72	68	71	72	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ²⁵

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

²³ ראו ה"ש 3 לעיל.
²⁴ ראו ה"ש 4 לעיל.
²⁵ ראו ה"ש 5 לעיל.

2.5 סעיף 15 נתונים עיקריים אודות קניין עופר רחובות יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה 31.12.2020	שנה שוטפת 2021			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
1,332	1,341	1,343	1,361	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
52	12	21	21	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח) ²⁶
(74)	7	(2)	17	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*7.08%	*7.00%	*6.73%	*6.62%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ²⁷
166	167	166	166	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ²⁸
60	60	61	61	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ²⁹

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

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

- 3.1 ביום 24.8.2021 הודיע מר משה רוזנבלום, המשנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל פעילות הקניונים, על סיום כהונתו בחברה, אשר צפוי להיכנס לתוקף ביום 28.2.2022.
- 3.2 ביום 15.11.2021 יחל לכהן מר גיא אבן כסמנכ"ל שיווק דיגיטל וחדשנות של החברה. בימים 7.11.2021 ו-9.11.2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את תנאי העסקתו של מר אבן, וזאת החל מיום 15.11.2021.
- 3.3 ביום 1.10.2021 החל לכהן מר עומר אוגולניק כסמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים של החברה. בימים 7.11.2021 ו-9.11.2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את תנאי העסקתו של מר אוגולניק, וזאת בתוקף מיום 1.10.2021.

²⁶ ראו ה"ש 3 לעיל.
²⁷ ראו ה"ש 4 לעיל.
²⁸ ראו ה"ש 5 לעיל.
²⁹ ראו ה"ש 5 לעיל.

.4

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

4.1 **לטבלה בסעיף 22.3 בדוח התקופתי** - לפרטים אודות עמידה באמות מידה פיננסיות ביחס להלוואות מהותיות של הקבוצה ראו סעיף 40 לנספח ב' "גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב", לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30.9.2021.

4.2 **לסעיף 22.3 בדוח התקופתי - מימון חוץ בנקאי** - יתווספו הפסקות כדלקמן:

פרעון הלוואה לתאגיד בנקאי - ביום 24.9.2021 פרעה החברה הלוואה לתאגיד בנקאי, המובטחת בשיעבודים על שני נכסים מסחריים של החברה, בהיקף של 300 מיליון ש"ח. בטל רצונה של החברה לשמור על גמישות פיננסית, בין היתר, לצורך קבלת מסגרות אשראי מחייבות, בחרה החברה שלא להסיר את השעבודים, כאשר אחד מהשעבודים משמש להבטחת מסגרת אשראי מחייבת בהיקף של 200 מיליון ש"ח מאותו תאגיד בנקאי, וזאת לתקופה של 12 חודשים מיום פירעון הלוואה כאמור.

הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה - אגרות חוב (סדרה כ') - ביום 15.8.2021 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה עד 1,222,633 ע.ג. יחידות אגרות חוב (סדרה כ') של החברה, רשומות על שם, בנות 1,000 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הנפקת סדרה חדשה (המובטחת בהערת אזהרה והתחייבות לרישום משכנתה, וכן בשעבוד ראשון על הפירות, תגמולי הביטוח וזכויות להירשם כבעלים על "מתחם הגרנד קניון" בחיפה אשר בבעלות חברת בת (100%) של החברה, כפי שמפורט בשטר הנאמנות) אשר נרשמה למסחר בבורסה. ביום 17.8.2021 דיווחה החברה כי במרכז לציבור שערכה נקבע כי החברה תנפיק 1,111,501 יחידות של אגרות חוב (סדרה כ') בתמורה לע.ג. כולל של 1,111,501,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 15.8.2021, 17.8.2021, ו-18.8.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-065470, 2021-01-066217, 2021-01-067171) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

4.3 **לסעיף 22.7 בדוח התקופתי - דירוג האשראי של החברה** - תתווסף הפסקה כדלקמן:

לפרטים בדבר מתן דירוג 'ilAA' על ידי חברת Standard & Poor's Maalot, לאגרות חוב (סדרה כ') שהנפיקה החברה בדרך של הנפקת סדרה חדשה, כאמור בסעיף 4.2 לעיל, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15.8.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-065203), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

.5

סעיף 10 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה), יעודכן כמפורט להלן:

לפרטים בדבר מצבת החזקות מעודכנת של בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה נכון ליום 30.9.2021, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.10.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-085561), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על הדרך ההפניה.

6. סעיף 14 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" בדוח התקופתי (פרטים אודות הדירקטורים של החברה), יעודכן כמפורט להלן:

לטבלה בסעיף 14.6 ביחס לדירקטור הבלתי תלוי, מר שוקי (יהושע) אורן, בחלק המפרט את "עיסוקו בחמש השנים האחרונות", יעודכן כי החל מיום 2.9.2021 חדל לכהן כיו"ר דירקטוריון קבוצת דוראד אנרגיה בע"מ וביום 30.9.2021 חדל לכהן כנושא משרה בקבוצת החברות קו צינור אילת אשקלון.

לטבלה בסעיף 14.6 ביחס לדירקטור יואב דופלט, בחלק המפרט את "עיסוקו בחמש השנים האחרונות", יעודכן כי החל מיום 26.10.2021 החל לכהן כדירקטור בחברת AKVA GROUP.³⁰

לטבלה בסעיף 14.6 ביחס לדירקטור יצחק (נוזרי) זיזוב, בחלק המפרט את "עיסוקו בחמש השנים האחרונות", יעודכן כי מיום 18.4.2021 החל לכהן כדירקטור במספר חברות בקבוצת עופר השקעות.³¹

לטבלה בסעיף 14.6 ביחס ליו"ר הדירקטוריון ליאורה עופר, בחלק המפרט את "עיסוקה בחמש השנים האחרונות", יעודכן כי החל מיום 20.6.2021 החלה לכהן כדירקטורית בחברת אל או אר ארה"ב בע"מ וביום 14.9.2021 החלה לכהן כדירקטורית בחברת LOR INVESTMENTS B.V. (חברות בנות של חברה פרטית בבעלותה המלאה).

7. 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 30.9.2021 מצ"ב כנספת א' לדוח רבעוני זה שעדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד" מהווה חלק ממנו.

מליסרון בע"מ		תאריך: 14 בנובמבר, 2021	
תאריך חתימה	חתימה	תפקיד	שמות החותמים
14.11.2021	_____	יו"ר הדירקטוריון	ליאורה עופר
14.11.2021	_____	מוכ"ל	אופיר שריד

יצוין כי בין השנים 2015-2016 כיהן מר דופלט כדירקטור במספר חברות בקבוצת אקסטי הודלינגס בע"מ. 30
 ביום 18.4.2021, החל מר יצחק (נוזרי) זיזוב לכהן כדירקטור בחברות שלהלן: עופר סחף בע"מ, אחים עופר השקעות חוץ בע"מ, אחים עופר (חיפה תשל"ד) בע"מ, אחים עופר (ירושלים) בע"מ, עופר מרכזים בע"מ, עופר מרכזי מסחר בע"מ, חוף האלמוג אילת בע"מ, אחים עופר - הנדסה ופתוח בע"מ, מבני עופרים בע"מ, מליסה בע"מ, סי.אי.די. החברה הישראלית להשקעות ופיתוח בע"מ, מיסטלטו הולדינג בי.וי., עופר השקעות מקורות אנרגיה בע"מ (חברה לא פעילה), הרברט סמואל 10 (ניהול) בע"מ (חברה לא פעילה), מרינה אשקלון 1992 - שותפות מוגבלת, עופר קיט ונופש בע"מ, חברות הרשומות בהונגריה (Duna Investments Kft, ITC Kft, Millenium Properties Zrt, Medec Kft, Meder Kft, Hotel PAVA Kft).



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 לספטמבר 2021



עופר גרנד קניון חיפה

מליסרון במבט מהיר

1992

הנפקה בבורסה בת"א

2014

כניסה למדד ת"א 25

2,300

מספר שוכרים

98.5%

אחוז תפוסה

300

מספר דיירים

96.4%

אחוז תפוסה

100%

אחוז תפוסה

198 מיליון ש"ח

NOI צפוי בהנבה מלאה (חלק החברה), לא כולל שטחים בהליכי תכנון

AA-\ Stable

דירוג אשראי

2.02%

ריבית אפקטיבית צמודה ממוצעת

1987

שנת הקמה

2011

רכישת בריטיש ישראל

560 אלף מ"ר +

20,000 חניות

שטחי השכרה מנוהלים

14.8 מיליארד ש"ח

שווי נכסים מנוהל

270 אלף מ"ר +

6,000 חניות

שטחי השכרה מנוהלים

3.2 מיליארד ש"ח

שווי נכסים מנוהל

41 אלף מ"ר

שטחי השכרה מנוהלים

1.1 מיליארד ש"ח

שווי נכסים מנוהל

129 אלף מ"ר

שטחי השכרה (חלק החברה)

370 אלף מ"ר

שטחי השכרה בהליכי תכנון (חלק החברה)

13 מיליארד ש"ח

שווי שוק ליום 28 באוקטובר 2021

3.62

מח"מ חוב

אבני דרך



17 קניונים



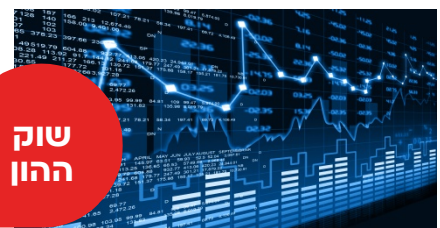
5 מתחמי הייטק



5 נכסים בעלי שוכר יחיד



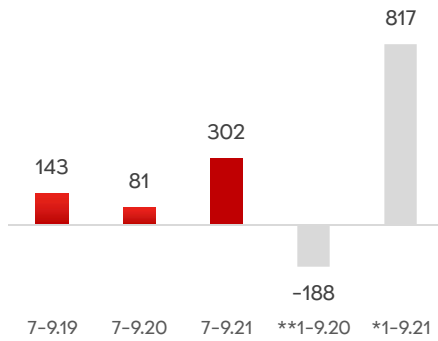
3 נדל"ן ביזום



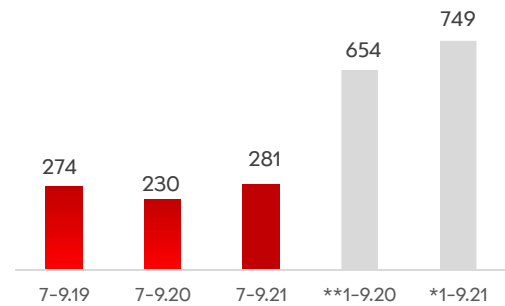
שוק ההון

תוצאות החברה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 בצל משבר הקורונה
בהשוואה לתקופה המקבילה בשנים 2020 ו-2019 (טרום קורונה) (במיליוני ש"ח)

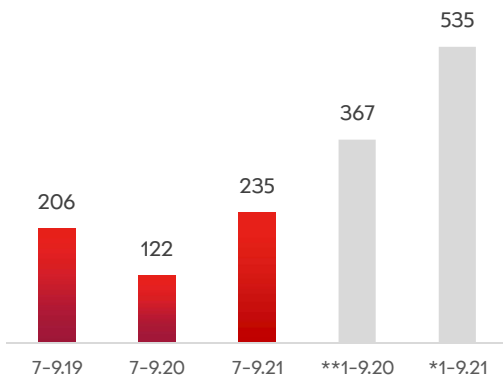
רווח (הפסד) נקי לתקופת הדוח



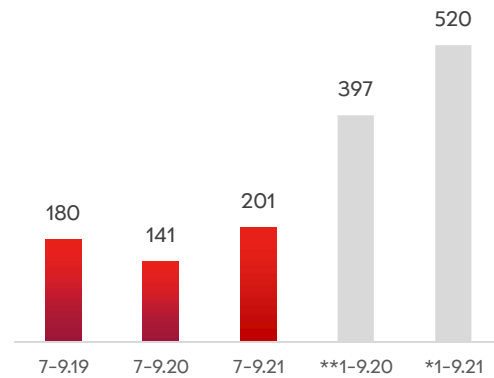
NOI חלק הבעלים לתקופת הדוח



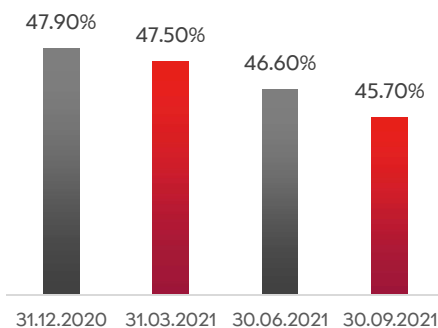
תזרים מפעילות שוטפת



FFO לתקופת הדוח



שיעור LTV



* בתשעת החודשים הראשונים של 2021 היו הקניונים סגורים במשך 51 יום

** בתשעת החודשים הראשונים של 2020 היו הקניונים סגורים במשך 53 יום (בממוצע)

דבר המנכ"ל

במהלך הרבעון השלישי המשיכו קניוני החברה לפעול באופן מלא וכמעט ללא מגבלות דבר אשר אפשר להמשיך ולהביא לידי ביטוי את עוצמתה של מליסרון ושל איכות וכוח המשיכה הרב של קניוניה אליהם הגיעו מיליוני מבקרים מדי חודש. כך, ממשיכה החברה רבעון שני ברציפות להציג תוצאות שיא:

- NOI חלק הבעלים עמד על 281 מיליון ש"ח לעומת 230 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של 2020 ו-274 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של 2019, ה-FFO עמד על 201 מיליון ש"ח לעומת 141 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של 2020 ו-180 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של 2019.
- החל ממועד פתיחת הקניונים ביום 21 בפברואר, 2021 עם סיום הסגר השלישי ועד לתום הרבעון השלישי, חזרו קניוני החברה להציג תוצאות מרשימות עם גידול של כ-6% בפדיונות השוכרים (למרות 11 ימי לחימה בחודש מאי השנה), וזאת בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2019, טרום קורונה. הגידול בפדיונות בלט במיוחד בחנויות בתחום האופנה וההנעלה שרשמו גידול של כ-13%, בנוסף גם בחנויות בתחום עיצוב הבית, נרשם גידול של כ-8%. גם המסעדות ורשתות המזון המהיר הציגו הרבעון עלייה נאה בפדיון ונראה כי מגמת השיפור ניכרת גם בענף זה עם חזרת קהל המבקרים לבלות ולסעוד בקניונים. בתי הקולנוע המופעלים בקניוני החברה האזוריים עדיין מושפעים מהגבלות הקורונה ופעילותם מצומצמת באופן יחסי.
- במהלך תשעת החודשים הראשונים של 2021 חתמה החברה על 594 חוזים חדשים עם עלייה ריאלית של כ-5% בדמי השכירות ושמרה על שיעורי תפוסה גבוהים מאוד בקניונים ובמתחמי המשרדים.
- החברה חווה ביקושים ערים להרחבת שטחי מסחר מצד השוכרים.

כפועל יוצא של התוצאות הללו, שווי נכסי החברה עלה בכ-600 מיליון במהלך התקופה.

בפעילות המשרדים אנו חווים ביקושים אדירים כתוצאה מהגאות בשוק ההייטק והנפקות ה"יוניקורן". במהלך הרבעון חתמה החברה על חוזה ראשון בפרויקט הדגל "LANDMARK" בשרונה תל-אביב (המוחזק עם שותף בחלקים שווים) בשטח של כ-16,500 מ"ר המתפרסים על פני 6 קומות. החברה מנהלת משאים ומתנים מתקדמים על כל שטחי מגדל A בפרויקט אשר הקמתו צפויה להסתיים בתום שנת 2023 וכן על חלקים משטחי מגדל B אשר הקמתו צפויה להסתיים בשנת 2025. לאור משאים ומתנים אלו עודכנה תחזית ה-NOI של הפרויקט בהנחה של תפוסה מלאה ל-290 מיליון ש"ח גידול של כ-100 מיליון ש"ח לעומת התחזית מיום 31 דצמבר, 2020. גם בפארק עופר פתח תקווה ובעופר הכרמל מתנהלים משאים ומתנים על שטחים נרחבים. בנוסף, ממשיכה החברה לקדם מספר תב"עות לפיתוח קרקעות וניצול זכויות בנכסים קיימים של החברה בהיקף של כ-370 אלף מ"ר לשימוש של משרדים, מסחר ומגורים חלקם לקראת הוצאת היתרי בנייה.

עם השלמת רכישת חברה גרופר, החל מאוגוסט 2021 החלה החברה בפיתוח הזרוע הדיגיטלית, כאשר אנו מצויים בשלב התחקור והתכנון להבנת ההזדמנויות והתעדופים וכן לבחירת טכנולוגיות מתאימות ליישום מהיר ויעיל של החזון הדיגיטאלי של קניוני עופר ומועדון הלקוחות שלנו.

בימים אלו, עם דעיכת הגל הרביעי והחזרה לשגרה מלאה, החברה מעריכה כי תימשך התנופה בעסקיה וזאת במקביל להמשך יישום התוכנית האסטרטגית לגיוון מקורות הכנסותיה להמשך צמיחתה והתפתחותה של החברה.

מטרות יעדי החברה

החברה פועלת ומנהלת את עסקיה לשם השבחת נכסיה, לצורך הנבה מקסימלית של נכסים אלו וכן על מנת להביא לפיתוח עסקי החברה ולצמיחתה. על מנת להשיג יעדים אלה, החברה פועלת 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
- יישום תוכנית האסטרטגית של החברה ליצירת מהלכים לחיזוק ושימור ליבת הפעילות באמצעות השבחת הקניונים וקידום מהלכים תומכים לפעילות הליבה, לצד פיתוח פעילויות בתחומים חדשים הן בדרך של השבחת נכסים קיימים באמצעות עירוב שימושים והן בדרך של כניסה לתחומי פעילות חדשים בעולם הנדל"ן

השפעות התפרצות נגיף קורונה בתקופת הדוח

פעילות החברה בתקופת המשבר:

קניוני החברה היו סגורים בתקופה החל מיום 28 בדצמבר, 2020 ("הסגר השלישי") ועד ליום 20, בפברואר 2021, זאת למעט המשך הפעלת הפעילויות החיוניות.

השפעת המשבר בתקופת הדוח על הכנסות החברה מפעילות הקניונים והמשרדים:

פעילות הקניונים

בגין תקופת הסגר השלישי העניקה החברה תוכנית הקלות לשוכרים בקניונים ובמרכזים המסחריים, אשר הסתכמה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, בהיקף של 96 מיליון ש"ח ("הקלות הקורונה").

במהלך הרבעונים השני והשלישי של 2021 העניקה החברה הנחות נקודתיות וזמניות בהיקף של 5 ו-4 מיליון ש"ח, בהתאמה, לשוכרים מעטים אשר עדיין הושפעו מהשלכות מגפת הקורונה בעיקר בתי הקולנוע שטרם חזרו לעבודה מלאה.

פעילות המשרדים

במהלך הסגר השלישי פעילות המשרדים עבדה כמעט כבשגרה וזאת על אף שבחברות רבות העובדים לא פקדו את המשרדים באופן מלא, והיקף ההקלות שניתנו לשוכרים אלו במהלך תקופה זו היה זניח. עם החזרה לשגרה, עובדים רבים שבו לפקוד את המשרדים ומתחמי ההייטק ונרשמה התעוררות מחודשת בביקוש לשטחים. באזורים מסוימים כגון תל-אביב אף נרשמו ביקושי שיא.

גל רביעי

גם במהלך הרבעון שבו נרשמה עלייה בתחלואה המשיכה החברה להקפיד על קיום חובת עטית המסכות בקניוניה ושמירה על הנחיות הממשלה.

חוזים חדשים, חידושי חוזים ומימושי אופציות

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 חתמה החברה על 594 חוזים, כדלקמן:

מסחר	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים
מספר חוזים	125	339
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	21	69
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	43	122
שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	9%	4%

משרדים	חוזים חדשים (חילופי שוכרים)	מימושי אופציות וחידושי חוזים
מספר חוזים	14	37
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	4	38
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	3	25
שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	5%	3.5%

בנוסף, חתמה החברה על 79 חוזים חדשים בגין שטחים שהיו פנויים מעל לשנה או שטחים שלא אוכלסו בעבר בשטח של כ-7 אלפי מ"ר שיניבו הכנסה שנתית של כ-11 מיליוני ש"ח במסחר, ובשטח של כ-15 אלפי מ"ר שיניבו כ-10 מיליוני ש"ח במשרדים.

שמירה על איתנותה הפיננסית של החברה

החברה פועלת כל העת לשמירה על איתנותה הפיננסית ולהערכות לפרעונות עתידיים כאשר בתקופת משבר הקורונה נערכה עם יתרות מזומנים גבוהות מבימים שבשגרה. להערכת החברה בשנה הקרובה וככל שלא יחולו אירועים בלתי צפויים נוספים בהתפתחות מגיפת הקורונה, היא תרד בהדרגה במצבת המזומנים לרמות שאפיינו אותה טרום המשבר. למועד הדוח, לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-2.7 מיליארד ש"ח (כולל 1.1 מיליארד ש"ח המופקדים בנאמנות להבטחת אגרות חוב (סדרה ח') אשר מועד פרעון הסופי צפוי ב-1 בינואר, 2022, לפרטים נוספים ראה ביאור 5א), כאשר עליה לשרת חוב (כולל קרן וריבית) לתקופה שעד ליום 30 בספטמבר, 2022, בהיקף של כ-2.7 מיליארד ש"ח.

יצוין כי החברה מחזיקה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של כ-600 מיליון ש"ח ובנכסים לא משועבדים בהיקף של כ-6.9 מיליארד ש"ח.

הערכות שווי:

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי של נכסיה המסחריים בסך של 600 מיליון ש"ח, שנובעת בעיקר מ:

1. ביטול הירידה בהכנסות הצפויות כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה בטווח הזמן הקצר אשר נלקחה בחשבון בהערכות השווי שנעשו בשנת 2020.
2. עדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד.
3. עדכון של חוזי השכירות בנכסים המהותיים.

בנוסף, עודכנה הערכת השווי לפרויקט LANDMARK תל אביב באמצעות שמאי חיצוני וזאת בהתאם לתנאי חוזה שנחתם ומשאים ומתנים שמתנהלים.

יודגש כי תכניות החברה ביחס לפעילותה על רקע השלכות משבר הקורונה, תלויות, בין היתר, במצב התחלואה בישראל ובהוראות ובהנחיות הממשלתיות בקשר עם פעילות המשק (אם וככל שתתעדכנה), אשר עשויות להיות להן השפעה מהותית על היקף הפעילות של המשק בכללותו ובפרט על היקף פעילותה של החברה. הערכות החברה בדבר מתכונת והיקף פעילותה של הקניונים והמשרדים, הכנסותיה הצפויות מפעילויות הקניונים והמשרדים לאור השפעות משבר הקורונה והשלכותיהן על שווי נכסיה, וכן הערכות החברה ביחס לתוצאות צעדיה הפיננסיים ולאסטרטגיית היציאה מהמשבר שגיבשה, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות החברה ותכניותיה מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום. אולם, הערכות החברה ותכניותיה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה (לרבות באופן מהותי), ויכול שתושפעה מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטת החברה, ובכלל כך עלייה בהיקף התחלואה בישראל, חידוש הטלת מגבלות על פעילות המשק, היקף התמיכה והסיוע הממשלתיים לעסקים בעקבות המשבר, איתנותם הפיננסית של השוכרים ועמידתם בהסכמי השכירות עם החברה, וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020.

מצבת הנכסים המניבים

פילוח תמהיל נכסי החברה על-פי מאפייני סיכון ותשואה

אחוז מה-NOI הרבעוני	שיעור היוון משוקלל	NOI לרבעון השלישי 2021	שינוי ב-NOI לעומת תקופה מקבילה	NOI לתשעת החודשים הראשונה 2021	שווי מיוחס לזכויות והקמה	שווי מיוחס למניב	שיעור תפוסה	שטח (חלק החברה)	
%	%	מיליוני ש"ח	%	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	%	אלף מ"ר	
60%	6.82%	168	20%	433	406	10,444	98.6%	326	קניונים אזוריים
10%	6.84%	27	17%	71	150	1,540	99.1%	84	מתחמי עודפים ופאוור סנטר
4%	7.58%	11	2%	31	78	665	98.5%	40	קניונים עירוניים
5%	6.80%	15	12%	44	19	974	96.8%	54	קניונים שכונתיים
									קמפוס הייטק ומשרדים
16%	6.86%	45	10%	128	1,039	2,834	96.4%	231	(כולל בתי המלון וחדרי הכושר)
5%	5.99%	15	(7%)	42	4	1,079	100%	41	נכסים בעלי שוכר יחיד
100%	6.81%	281	15%	749	1,696	17,536	98%	776	סה"כ

הערות:

- הנתונים בגין מתחמי קניות אזוריים ומקומיים כוללים בחלק מהקניונים משרדים המצויים במבנה הקניון או בסמוך אליו.
- הרבעון אוחד לראשונה חלק החברה. בתוני קניון עופר נהריה (50%) במסגרת קניונים שכונתיים, ללא קניון עופר נהריה שיעור התפוסה הוא 99.2%.

שיוך קטגורי

משרדים	קניונים מקומיים	מתחמים אזוריים
נכסים בעלי שוכר יחיד	קניונים שכונתיים (**)	מתחמי עודפים ופאוור סנטר
קמפוס 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

(*) לא כולל את קניון עופר לב אשדוד אשר החברה חתמה על הסכם למכירתו תמורת 231 מיליון ש"ח (למעט זכות במקבצי הדיור במקרקעין). הסכם המכירה מותנה באישור תב"ע למגורים (ראו פרטים נוספים בביאור 35 בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020).

(**) ברבעון השני של 2021 הושלם הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה – קניון עופר נהריה. עם השלמת ביצוע ההסכם מחזיקה החברה (באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה) ב-50% מקניון עופר נהריה. לפרטים נוספים ראו ביאור 5.ה.

נתונים עיקריים על נכסי החברה המהותיים ליום 30 בספטמבר, 2021

שם הנכס, מיקום	אחוז בעלות אפקטיבי בנכס	סך שטחי השכרה (GLA) במ"ר	NOI לתקופת הדוח		NOI לרבעון השלישי במיליוני ש"ח	עומס פדיון מצטבר (לתקופה*) %	NOI שנתי מותאם (**)	שווי נדל"ן מניב	שווי נדל"ן בהקמה וזכויות
			בניכוי הקלות קורונה	הדוח					
	%	במ"ר	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	ש"ח	%	במיליוני ש"ח		
קניון עופר, רמת אביב	100%	32,473	99	99	39	9.2%	156	2,400	143
עופר קריון, קרית ביאליק***	100%	89,138	91	98	34	8.5%	156	2,301	97
עופר גרנד, חיפה	100%	57,915	72	99	27	9.7%	115	1,683	5
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	52,354	67	98	27	10%	112	1,680	24
קניון עופר, רחובות	100%	42,765	54	100%	21	8.6%	90	1,308	53
עופר גרנד, באר שבע	100%	51,798	49	99%	19	7.2%	78	1,072	11
עופר בילו סנטר אאוטלט, צומת בילו	72%	43,992	44	100%	16	7%	65	976	-
פארק עופר פתח תקווה	74%	115,340	72	94%	26	-	108	1,718	331
סך נכסים מהותיים		485,775	548	97.8%	209		880	13,138	664
שאר הנכסים המניבים (***)		334,053	234	98.2%	84		342	5,145	1,118
בנטרול חלק המיעוט		(43,230)	(33)	-	(12)		(48)	(747)	(86)
סה"כ נכסים מניבים (נטו)		776,598	749	98%	281		1,174	17,536	1,696

19,232

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

(* עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון בחודשים מרץ עד ספטמבר 2021. עומס הפדיון הנמוך בתקופת הדוח נובע בעיקר כתוצאה מהפדיונות הגבוהים של השוכרים מאז פתיחת הקניונים.

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

(***) הסכום כולל חלקינו בנכס בשרונה בסך 645 מיליוני ש"ח ואינו כולל נכס באשדוד המוצג בדוחות בסעיף "נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה", אשר החברה חתמה על הסכם למכירתו. לפרטים נוספים ראו ביאור 35 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2020.

(****) בעופר קריון החברה עושה שינוי תמהיל עמוק בתוספת בנייה חדשה, אשר גורם לסגירה של חנויות לתקופה זמנית ותזוזה של חנויות ממקום אחד לשני וגורם לירידה זמנית ב-NOI. החברה צופה כי עיקר הבניה תסתיים בשנת 2022 וה-NOI יחזור לתקופה שלפני והבניה החדשה תוסיף עוד כ-8 מיליון ש"ח.



רכישת חברת גרופר והקמת זרוע הדיגיטל

בחודש יולי 2021, הושלמה רכישת 100% ממניות חברת גרופר המחזיקה בפעילות המותגים "Groo", "Baligam" ו-"Beex". בכונת החברה להקים באמצעות גרופר זרוע דיגיטל, אשר תאפשר יצירת חדשנות דיגיטלית וטכנולוגית לצורך חיזוק הקשר עם הלקוח, שיפור חווית הרכישה, והגדלת פדיונות השוכרים תוך שהקניין הפיזי ימשיך להוות את ליבת הפעילות. מטרת הקמת זרוע הדיגיטל הינה לממש את אסטרטגיית החברה לחיזוק פעילות הליבה ושמירה על מובילות שוק, ואת החזון להקמת קניון היברידי אשר יספק ללקוחותיה חוויה מרגשת וייחודית אך גם נוחה ומוכרת בכל מקום שבו הם נמצאים, פיזי או דיגיטלי ולצד זאת לתת לשוכרים את הכלים להצליח בעזרת מגוון אפשרויות לפגוש לקוחות פוטנציאליים בקניון ובאונליין.

להערכת החברה, ההשקעה הצפויה עד לתום שנת 2022 בהקמת זרוע הדיגיטל ובפיתוח הראשוני של הפלטפורמה בהתאם לצרכי החברה עד למועד זה, תסתכם בסך של כ- 100 מיליון ₪ (סכום הכולל בתוכו את תמורת הרכישה של גרופר בסך של כ- 57 מיליון ש"ח).

לגרופר מודל יחודי וקונסיסטי הוּפך אותה לשותפה האידיאלית לחזון הקניון ההיברידי. גרופר ממוקדת בעולמות הפנאי, החוויות והלייף סטייל, בעלת יכולת הנעה אפקטיבית ומוכחת מפעילות בנכסים דיגיטליים לעולם הפיזי וכיסוי וסגמנטציה גיאוגרפית החולשת על פני כל ישראל בהלימה לקניוני עופר.

בלב חזון הקניון ההיברידי נמצאת תשתית דאטה רחבה שתשמש ליצירת ערך רב לשוכרים וללקוחות. המידע הנ"ל יתרום לאימפקט עסקי אשר יעזור לשפר את חווית הלקוח, יגדיל את סל הקנייה בקניון, משך השהיה של הלקוחות בקניון ואת פדיונות השוכרים.

החזון הדיגיטלי מיועד להוות השלמה לקניון הפיזי ולא תחליף לו, לתרום לשוכרים ביצירת טראפיק ופדיונות ולהציע חווית קנייה חדשנית וייחודית, בין היתר על-ידי מתן פתרונות לוגיסטיים מגוונים לשוכרים, פלטפורמת נאמנות מתגמלת ללקוחות, וכלים לתמיכה בקניה רב-ערוצית (Omni-channel). גרופר כחטיבת הדיגיטל של החברה, תמשיך להתנהל כיחידה עסקית אוטונומית על מנהליה וההון האנושי שלה המונה נכון למועד הדוח כ-90 עובדים. הזרוע הדיגיטלית החדשה תתמקד בעסקי הקניונים והמשרדים של החברה, אך במקביל תמשיך לנהל ולפתח את הפעילות הקיימת של גרופר.

תוצאות החברה כוללות את תוצאות גרופר החל מיום 1 ביולי, 2021.

תכניות החברה להקמת זרוע הדיגיטל, הערכות החברה ביחס להיקף ההשקעה הצפוי בהקמת זרוע הדיגיטל ותרומתה לפעילות החברה, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות החברה ותכניותיה מבוססות על הנתונים שבידי החברה ועל תכניותיה העסקיות. אולם, הערכות החברה ותכניותיה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפענה מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם, בין היתר, הליכי ההטמעה של פעילות גרופר בפעילות החברה, פיתוח הפלטפורמה הדיגיטלית של גרופר והתאמתה לצרכי החברה, ומידת השימוש וההתאמה של הפלטפורמה הדיגיטלית לפעילות הקניונים, השוכרים והלקוחות.

החוב הפיננסי

דגשים עיקריים

ניהול פיננסי

מתחילת שנת 2020 ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה אגרות חוב בסך של כ-3 מיליארד ש"ח ונטלה הלוואות ממוסדות בנקאיים בסך של כ-0.8 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.

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

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

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, יעד המינוף (LTV) הנכון לחברה הוא כ-50%. שיעור המינוף הנוכחי של החברה עומד על כ-45.7%, הקיטון בשיעור המינוף לעומת 31 בדצמבר, 2020 נובע בעיקר משערון חיובי של שווי הנדל"ן ומהתזרים השוטף של החברה.

אתגרים פיננסיים

במהלך השנים האחרונות החברה שמה לה לדגש להקטין את עלויות המימון תוך כדי הארכת מח"מ החוב.

במהלך ארבעת הרבעונים הבאים קיימים לחברה פירעונות חוב בסך של כ-2.7 מיליארד ש"ח (קרן וריבית) כולל פרעון סופי של אג"ח ח' (המובטח בפיקדון במזומן) בחודש ינואר 2022 ופרעון האשראי כנגד קניין עופר רמת אביב בחודש מרץ 2022.

נכון ליום 30 בספטמבר, 2021, לחברה יתרת מזומנים ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מיידי של כ-2.7 מיליארד ש"ח (כולל 1.1 מיליארד ש"ח מהנפקת אג"ח סדרה כ' המופקדים בנאמנות להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') של החברה עד למועד פרעונה בינואר 2022, לפרטים נוספים ראה ביאור 5.א).

בנוסף, לחברה מסגרות אשראי מאושרות שאינן מנוצלות בהיקף של כ-600 מיליון ש"ח. מעבר לכך, לחברה היקף נכסים לא משועבד בשווי של כ-6.9 מיליארד ש"ח.

ליום 30 בספטמבר, 2021, יתרת החוב נטו הינה 8.9 מיליארד ש"ח (ללא שינוי מיום 31.12.2020).

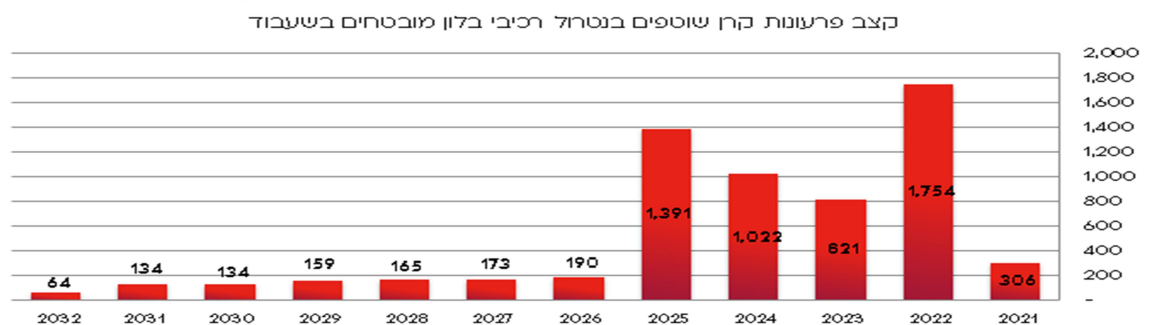
פריסת פירעונות החוב על פני השנים

סך יתרת עג. צמודה **30.09.2021	יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)									ריבית אפקטיבית משוקללת	מח"מ	מהות	מקור המימון
	2029 ואילך	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	10-12.2021				
642	-	-	-	-	-	-	-	642	-	2.1%	0.41	בנק	בנקאי
20	-	-	-	-	-	7	6	6	1	6.29%	1.47	בנק	מוסדי
238	-	-	-	-	-	13	1	224	-	3.78%	0.75	מקבץ הלוואות	מוסדי
420	-	-	-	-	-	-	-	140	140	3.81%	0.98	סדרה ו'	ציבורי
1,100	-	-	-	-	-	-	-	1,100	-	1.50%	0.25	סדרה ח'	ציבורי
1,453	-	-	-	-	1,354	33	33	33	-	1.91%	3.5	סדרה י'	ציבורי
1,371	-	-	-	-	1,278	31	31	31	-	2.51%	3.47	סדרה י"א	ציבורי
522	-	-	-	-	-	-	-	132	260	5.18%	0.88	סדרה י"ג	ציבורי
1,332	-	-	-	1,197	30	30	30	30	15	1.49%	4.12	סדרה י"ד	ציבורי
962	-	-	-	-	-	695	235	21	11	3.50%	2.77	סדרה ט"ו	ציבורי
792	-	-	698	17	17	17	17	17	9	2.00%	4.81	סדרה ט"ז	ציבורי
1,215	467	134	134	134	27	134	134	53	-	1.09%	5.39	סדרה י"ז	ציבורי
395	-	347	8	8	8	8	8	8	-	0.79%	6.15	סדרה י"ח	ציבורי
430	367	9	9	9	9	9	9	9	-	1.57%	6.80	סדרה י"ט	ציבורי
1,115	892	22	22	22	22	45	45	45	-	0.38%	7.44	סדרה כ'	נע"מ
99	-	-	-	-	-	-	99	-	-	0.6%	2.06	סדרה כ"ג	נע"מ
12,109	1,728	512	871	1,387	2,745	1,022	920	2,619	306	2.02%	3.62	סך פירעונות	
	⁷ 1,237	⁶ 347	⁵ 698	⁴ 1,197	³ 1,354	-	-	² 865	-			מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד	
	1,688	522	1,083	1,704	2,398	-	-	3,519	-			שווי הנכס המשועבד	
	52%	66%	64%	70%	56%	-	-	25%	-			שיעור LTV הנכס המשועבד	
6,313	491	165	173	190	1,391	1,022	821	1,754	306			קצב פירעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד וניירות ערך מסחריים	

(* השימוש בהנפקת ניירות הערך המסחריים ו/או ניצול מסגרות אשראי תחומות 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.

(**) אג"ח סדרה ט"ו והלוואה מבנק על סך 642 מיליון ש"ח הינן הלוואות שקליות שאינן צמודות למדד.

בעת פירעונות ה"בלון" היות יוחסי שיעבוד הנכסים נמוכים משמעותית, באפשרות החברה לבחון לשחרר את הנכס משעבוד או למחזר את החוב כנגד שעבודו מחדש בתנאים נוחים.



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

2 רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו קניין עופר רמת אביב, מתחם העודפים בילו סנטר.

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

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

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

6 רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד חלק החברה במתחם העודפים חוצות המפרץ.

7 רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד בשעבוד שני בדרגה עופר הקריון, ושעבוד ראשון על עופר גרנד חיפה.

עלות החוב הכוללת (Total blended cost of debt)

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

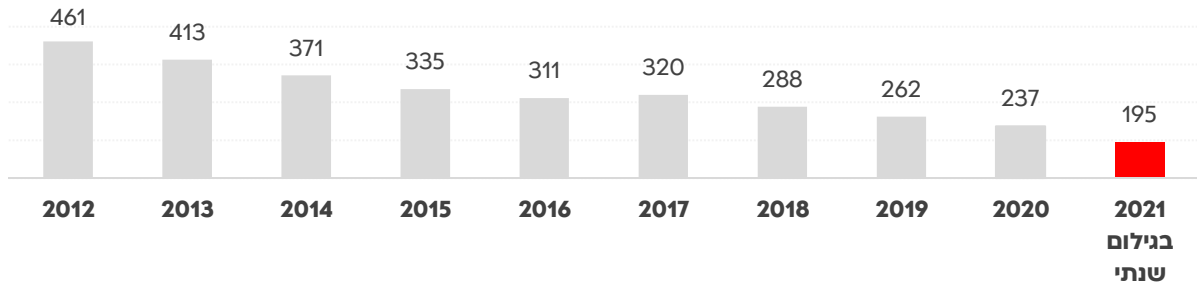
יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)									
30.09.2021	2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	2023	2022	10-12.2021	
*12,009	2,238	871	1,387	2,745	1,022	821	2,619	306	סך פירעונות חוב
2.02%	1.0%	1.8%	1.43%	2.16%	2.87%	3.12%	2.35%	4.23%	ריבית אפקטיבית (ריאלית)
2.34%	1.36%	2.26%	2.12%	2.01%	3.03%	3.61%	2.94%	5.06%	ריבית נקובה (תזרימית)
						20	42	11	חסכון צפוי בריבית** (בראייה שנתית)

* לא כולל ניירות ערך מסחריים
 ** בהנחה כי חוב חדש יגויס בריבית צמודה בשיעור 0.75%

ניתן לראות כי הריבית האפקטיבית המשוקללת של פירעונות החוב של החברה ברבעון האחרון של שנת 2021 ובשנת 2022 (המסתכמים בכ-2.9 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של כ-2.55%, זאת לעומת התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום לפי 0.4% (על פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ' - מובטחת בשעבוד ראשון בדרגה), מח"מ כ-7.44 שנים) ושל אג"חים לא מובטחים של כ-0.36% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה י"ז), מח"מ כ-5.39 שנים).

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

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

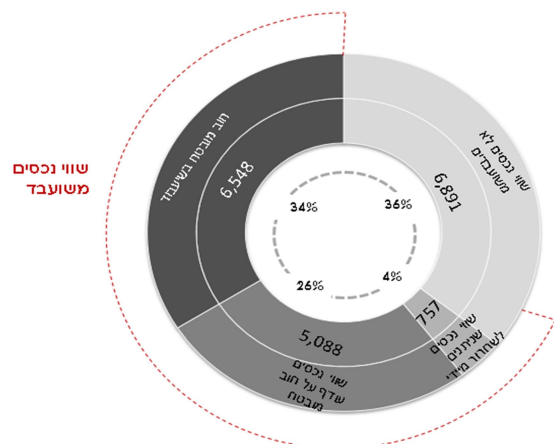


* בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בנין הפחתת עודפי עלות.

פילוח שווי הנכסים המשועבד (חלק הבעלים)

לחברה נכסים בשווי של כ-6.9 מיליארד ש"ח אשר אינם משועבדים כלל וכן נכסים משועבדים בשווי של כ-0.75 מיליארד ש"ח שלגביהם ניתנו מסגרות אשראי אשר ליום המאזן אינן מנוצלות כלל וניתנים לשחרור מידי משעבוד.

בנכסים המשועבדים קיים פוטנציאל להרחבת החוב שכן יחס שווי הבטוחה על החוב המובטח הינו כ-56% בעוד שניתן להגדילו לעד 80%.



31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021	
במיליוני ש"ח					
10,618	10,282	10,746	10,744	12,229	סך חוב פיננסי (מאוחד)
108	105	96	-	-	בתוספת חלקנו בחוב חברות אקוויטי
(289)	(279)	(91)	(83)	(62)	בנטרול חלק המיעוט בחוב המאוחד
(96)	(92)	(137)	(82)	(110)	בנטרול הפרשים חשבונאיים
10,341	10,016	10,614	10,579	12,057	סך חוב פיננסי לפרעון (מאוחד מורחב)
					בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב):
(210)	(247)	(994)	(970)	(1,270)	מזומנים
(555)	(279)	(315)	(326)	(347)	נכסים פיננסיים סחירים
-	-	-	-	(1,111)	פקדון בנאמנות בגין פרעון אג"ח ח'
(402)	(405)	(397)	(391)	(425)	נכסים פיננסיים מגובים שיעבוד
					סך חלק התאגיד:
9,174	9,085	8,908	8,892	8,904	בחוב הפיננסי נטו*)
16,783	17,127	19,017	18,547	19,482	נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח (מאוחד מורחב)**
54.7%	53.0%	46.8%	47.9%	45.7%	יחס LTV (Loan To Value)

* החוב הפיננסי המוצג בטבלה הנ"ל הינו בנטרול הפרשים חשבונאיים שכלולים ביתרות של החוב הפיננסי במאזן החברה.

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

הסבר לירידה ברמת ה-LTV במהלך התקופה:

השינויים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת	
47.9%	שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2020
1.0%	גידול בערך ההתחייבותי בגין שינוי בשיעור המדד
(0.7%)	עליית שווי נדל"ן נטו מהשקעות
(2.5%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת
45.7%	שיעור LTV מחושב ליום 30 בספטמבר, 2021

עליית השווי של הנדל"ן להשקעה בסך של כ-600 מיליון ש"ח ותזרים מזומנים שוטף שייצרה החברה במהלך תקופת הדיווח בסך של 535 מיליון ש"ח, אשר קוזזו על ידי עליית המדד מתחילת השנה בשיעור של 2.2%.

דירוג אשראי

בחודש אפריל, 2020, בעקבות התפרצות משבר הקורונה עודכנה תחזית הדירוג של החברה: 'ilAA-Negative', לא חל שינוי בדירוג סדרות אגרות חוב המובטחות בנכסי נדל"ן: ilAA.

בחודש פברואר, 2021, אישרה מעלות את הדירוג ללא שינוי.

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

תיק הנכסים בתהליך ייזום ופיתוח

החברה רואה בגידול דרך ייזום ופיתוח של נכסים את הפוטנציאל הטוב ביותר לצמיחה ולהשאת רווחים בפעילות הליבה שלה בתחום הקניונים והמשרדים ובוחנת באופן תדיר הזדמנויות לפיתוח 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 השלד של מגדל A עד קומה 18 ואת השלד של מגדל B עד קומה 2. בחודש אפריל 2021 אושרה התוכנית להגדלת זכויות הבנייה 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 מגורים (116 דירות).

בשנת 2021 המשיכה החברה בבניית הבניין הנוסף בפארק עופר הכרמל ובבנייתם של בניינים C ו-D בפארק עופר פתח תקווה East.

במהלך התקופה חתמה החברה על חוזה ראשון בפרויקט "Landmark" על שטח של כ-16,500 מ"ר ובפארק עופר EAST בבניין C על שטח של כ-7,000 מ"ר, בנוסף, נרשמת התקדמות שיוקית בפרויקט "Landmark", שם נרשמים ביקושים חסרי תקדים לשטחי משרד מצד חברות הייטק גדולות אשר משקפים את הצמיחה האדירה של שוק ההייטק הישראלי. לאור זאת גדל צפי ההכנסות השנתיות מהפרויקט באכלוס מלא והוא עומד על 290 מיליון ש"ח, וכן גדלה עלותו הצפויה בעיקר בגין השתתפות הבעלים בשיפורים במושכר והיא עומדת על כ-2.76 מיליארד ש"ח.

להלן הפרויקטים הנמצאים בשלבי בנייה שונים אשר צפויים להגדיל את היקף נכסי מליסרון:

שם הנכס	שיעור בעלות בונס	שימוש עיקרי בונס	שטח להשכרה	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה (טופס 4 בפועל/ צפוי)	אומדן עלות לפרויקט	שווי נטו הפרויקט בספרי החברה ליום 30.09.21 (במיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (במיליוני ש"ח)	NOI בתפסה מלאה (במיליוני ש"ח)
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2023	68	96	68	10
עופר הקריון – תוספת שדרת מסחר	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2022	**59	33	26	8
פארק עופר EAST פתח תקווה – בניין C+D	74%	משרדים	32,500	בבנייה	2021	231	295	23	27
עופר הכרמל	100%	משרדים	23,000	בבנייה	2022	182	118	87	15
פרויקט LANDMARK – תל אביב *	50%	משרדים ומסחר	151,000	בבנייה	2023-2025	2,759	1,320	1,845	290
חלק הבעלים			128,550			1,859	1,125	1,121	198

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

** כולל שינויים משמעותיים בתוך הקניון הקיים.

*** העדכון ב-NOI בתפסה מלאה ובעלויות הפרויקט לעומת רבעונים קודמים מתבסס על אינדיקציות לתנאים מסחריים ממשאים ומתנים שמתנהלים.

כפי שניתן לראות בטבלה לעיל, להערכת החברה שיעור התשואה הצפוי בייזום הינו כ-11% על עלות הפרויקטים.

הערכות החברה המצוינות בחלק זה, בין היתר, בקשר עם תוספת ה-NOI, הביקושים, ההשקעות והעלויות הצפויים בנכסים שבייזום ופיתוח, שיעורי התשואה הצפויים בפרויקטים, עלויות השלמת הבנייה, המועדים להשלמת הבנייה ו/או לקבלתם של אישורים רגולטורים שונים הנדרשים לצורך קידום הפרויקטים שבייזום ופיתוח הם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק נירות ערך התשכ"ח-1968. הערכות החברה ותכניתיה מבוססות על הנתונים שבידי החברה ועל הערכותיה הסובייקטיביות למועד הדוח. אולם, הערכות החברה ותכניתיה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפענה מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם, שינויים בתנאי שוק, שינויים בתוכניות החברה, משך הזמן שיידרש לאישור תכנית הבינוי לביצוע, שינויים במחירי תשומות הבנייה והשלכות מגפת הקורונה.

פיתוח עתידי של נכסי החברה

לחברה יש עוד מספר קרקעות ופרויקטים שנמצאים בשלב תכנון לשינוי תב"ע או הוצאת היתר בנייה, אגב עירוב שימושים ושילוב של דיור, מסחר, משרדים, דיור להשכרה ומלונאות.

להלן פירוט הפרויקטים:

סטטוס	הערות	שווי בספרים ליום 30.09.21 (במיליוני ש"ח)	מספר יח"ד	סך מ"ר לשיווק בפרויקט	שיעור החזקה אפקטיבי בנכס	הפרויקט
	תב"ע מאושרת. לפני קבלת היתר בנייה	53		11,000	100%	עופר רחובות
	משרדים ומסחר (+ כ-12,500 מ"ר חניונים)					
	תב"ע מאושרת. לפני קבלת היתר בנייה	11		14,000	100%	עופר באר שבע
	תב"ע מאושרת	14		51,000	100%	עופר כרמל
	תב"ע מאושרת. בשלבי תכנון לקראת הגשת בקשה להיתר	73	297	35,000	100%	עופר באר שבע
	מגורים					
	תב"ע מאושרת. בשלבי תכנון לקראת הגשת בקשה להיתר	78	92	22,500	100%	עופר השרון
	מגורים, משרדים ומסחר					
	תב"ע מאושרת	39		23,000	100%	עופר הקריון
	מגדל משרדים					
	תב"ע מאושרת	5		6,000	100%	עופר גרנד קניון חיפה
	מלונאות					
	תב"ע מאושרת	24		32,000	100%	עופר הקניון הגדול פ"ת
	משרדים					
	תב"ע בתהליך (לאחר דיון בהתנגדויות)	63		35,000	91%	עופר נוף הגליל
	מסחר ותעסוקה					
	תב"ע בתהליך (הליך שיתוף ציבור)	12		100,000	100%	עופר רמת אביב
	מסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה					
	תב"ע בתהליך	-		40,000	100%	עופר יקנעם
	משרדים					
		372	389	369,500		

סקירה של מדדי הביצוע שלנו

(Net Operating Income) NOI

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

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

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

רבעון 3 2019	רבעון 3 2020	רבעון 4 2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	
294	238	134	198	291	293	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
1	1	-	-	-	-	NOI נכסים שנמכרו
(21)	(9)	(9)	(9)	(12)	(12)	חלק המיעוט ב-NOI
274	230	125	189	279	281	סך NOI חלק הבעלים

חלק הבעלים ב-NOI לרבעון השלישי בשנת 2021 הסתכם ב-281 מיליון ש"ח, גידול של כ-1% ביחס לרבעון הקודם וגידול של כ-22% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ושל כ-2.6% לעומת הרבעון המקביל בשנת 2019. הגידול מול רבעון קודם נובע בעיקר מהמשך אכלוס פארק עופר WEST. הגידול לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מקיטון בהקלות קורונה בסך של 44 מיליון ש"ח וכן המשך אכלוס פארק עופר WEST, והגידול מול רבעון מקביל בשנת 2019 נובע מרכישת המיעוט ברמת אביב מקוזז ע"י קיטון מהקלות קורונה בסך של 4 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, ממכירת קניון מלכת שבא ושיפוץ ובניה חדשה שהחברה מבצעת בקניון עופר הקריון.

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

תשעת החודשים הראשונים 2020	תשעת החודשים הראשונים 2021	
654	749	סך NOI חלק הבעלים
28	33	חלק המיעוט ב-NOI
(18)	(21)	חלק חברות בשיטת השווי המאזני ב-NOI ואחרים
664	761	רווח גולמי המוצג בדוחות הכספיים

(Funds From Operations) FFO

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה-FFO (Funds From Operations). מדד זה מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד פורסם 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 עליית/ירידת הערך של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

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

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 לתשעת החודשים הראשונים של 2021 הסתכם ב-520 מיליון ש"ח לעומת 397 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-30%, ה-FFO לרבעון השלישי של שנת 2021 הסתכם ב-201 מיליון ש"ח לעומת 198 מיליון ש"ח ברבעון קודם, גידול של כ-1.5%, ההבדלים נובעים בעיקר מ:

העלייה לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת מגידול ב-NOI חלק הבעלים בסך של 95 מיליון ש"ח כתוצאה מקיטון בהקלות קורונה שנתנה החברה וקיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך של 37 מיליון ש"ח מקוזז על-ידי גידול בהוצאות מיסים שוטפים (בנטרול השפעת המדד) של 13 מיליון ש"ח.

העלייה לעומת רבעון קודם נובעת מגידול ב-NOI חלק הבעלים בסך של 2 מיליון ש"ח וקיטון בהוצאות הריבית הריאלית בסך של 1 מיליון ש"ח מקוזז בגידול בהוצאות שיווק ומיתוג של 2 מיליון ש"ח.

Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	מיליוני ש"ח
138	230	125	189	279	281	סך NOI חלק הבעלים
						בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:
(13)	(13)	(15)	(13)	(12)	(12)	הנהלה וכלליות (מנוטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)
(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(3)	הוצאות שיווק ומיתוג
-	-	-	-	-	2	נטרול הפסד מפעילות אחרת
(62)	(59)	(46)	(48)	(49)	(48)	הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי
(2)	(2)	(4)	(1)	(2)	(2)	בנטרול הכנסות (הוצאות) מימון ריאליות שאינן תזרימיות
1	(10)	7	(4)	(8)	(11)	בנין הפחתת עודפי עלות
1	(3)	(2)	(1)	(9)	(6)	הוצאות מיסים שוטפים
						בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים (*)
61	141	64	121	198	201	סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה
-0.2%	+0.1%	-	+0.1%	+1.3%	+0.8%	שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה

(*) בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון מירידת המדד (כ-86% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול/קיטון בהפרשות למיסים שוטפים. השפעת המדד על המסים השוטפים הינה אירוע עיתי אשר צפוי להתהפך ולכן החברה נוהגת להציג את מדד ה-FFO בנטרול השפעה זו.

שעור הויון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור הויון משוקלל (Cap Rate) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של מליסרון ליום 30 בספטמבר, 2021:

חלק הבעלים (מאוחד מורחב)	(במיליוני ש"ח)
שווי נדל"ן להשקעה במאזן *	19,232
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים	(288)
בניכוי שווי המיוחס לפרויקטים בהקמה וזכויות	(1,696)
שווי נטו המיוחס לנדל"ן מניב	17,248
תזרים NOI בפועל ב-Q3/2021	281
התאמות ל-NOI**	4
תזרים NOI בפועל ב-Q3/2021 כולל התאמות	285
גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב-Q3/2021	1,140
תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב ***	34
תזרים NOI צפוי מתוקנן ****	1,174
שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המיוחס לנדל"ן להשקעה	6.81%

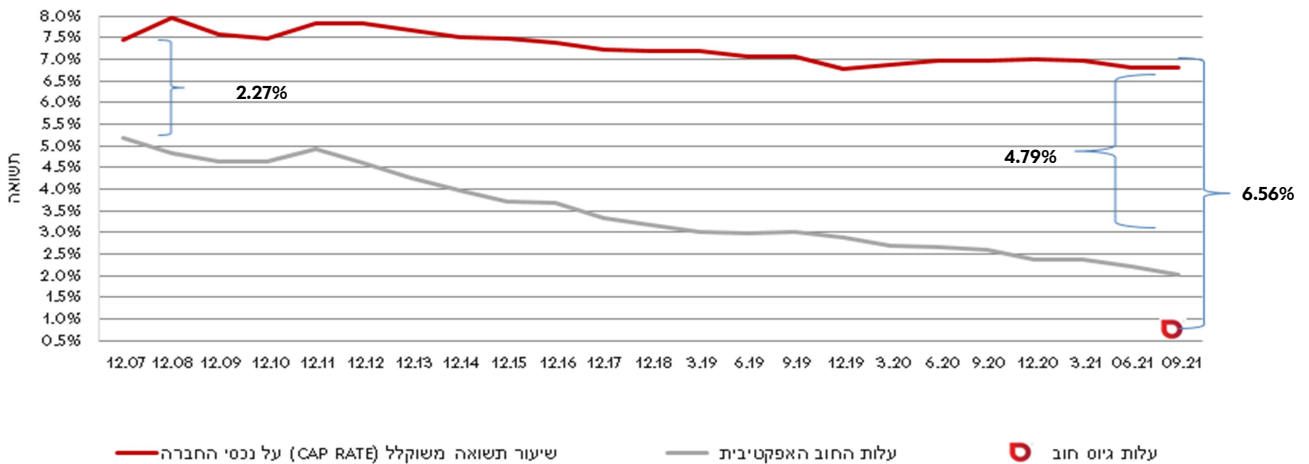
* כולל נכסים בחברות בשליטה משותפת המוצגות בדוחות הכספיים על בסיס אקוויטי. לא כולל נכס באשדוד שמוצג בדוחות כנכס המוחזק למכירה.

** על מנת לשקף את שיעור ההיוון המשוקלל המייצג של החברה נוטרלו הקלות שניתנו בגין משבר הקורונה הרבעוני, מכיוון שלדעת החברה הן הנחות זמניות ואינן מייצגות את NOI החברה לזמן הארוך.

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

**** NOI צפוי מתוקנן אינו מהווה תחזית של החברה לשנת 2021.

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 דרמטי, שיעור התשואה המשוקלל מהנכסים לא השתנה באופן מהותי.

(* יצוין כי 86% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד).

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS על פיהם תוצאות הרווח לאחר מס של חברות בשליטה משותפת מוצגות בשורה אחת "כחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו" וההשקעות נטו בחברות אלו מוצגות במאזן בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

החברה מנתחת את ביצועיה העסקיים לפי חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות המנוהלות על ידיה דהיינו, בהתבסס על איחוד חלקה היחסי בחברות בשליטה משותפת המוחזקות על ידיה.

רווח והפסד (במיליוני ש"ח)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2020			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2021			
מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד (סקור)	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד (סקור)	
654	(10)	664	749	(12)	761	רווח גולמי מהשכרת נכסים
(42)	(1)	(41)	(45)	(1)	(44)	הוצאות הנהלה וכלליות
(6)	-	(6)	(4)	-	(4)	הוצאות פרסום ושיווק
-	-	-	-	(24)	24	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
606	(11)	617	700	(37)	737	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
(653)	(2)	(651)	600	(9)	609	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(2)	-	(2)	5	-	5	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(49)	(13)	(36)	1,305	(46)	1,351	רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
(172)	3	(175)	(319)	8	(327)	הוצאות מימון, נטו
(221)	(10)	(211)	986	(38)	1,024	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
26	3	23	(206)	1	(207)	מסים על ההכנסה
(195)	(7)	(188)	780	(37)	817	רווח (הפסד) לתקופה
-	7	(7)	-	37	(37)	חלק המיעוט ברווח
(195)	-	(195)	780	-	780	רווח (הפסד) לתקופה חלק הבעלים

גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים - בסך 95 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהקלות שניתנו לשוכרים במהלך התקופה המקבילה אשתקד בגין משבר הקורונה.

גידול בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה - בתקופת הדוח נרשמה עליית ערך בסך של 600 מיליון ש"ח, לעומת ירידת ערך בסך של 653 מיליון ש"ח שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד, למידע נוסף ראו פרק השפעות התפרצות נגיף קורונה.

גידול בהוצאות מימון נטו - בסך 147 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל גידול בהפרשי הצמדה על חוב החברה בסך 239 מיליון ש"ח (לאור עליית המדד בשיעור של 2.2% בתקופת הדוח לעומת ירידה בשיעור של 0.6% בתקופה המקבילה אשתקד), מקוזז על ידי קיטון בהוצאות ריבית ריאלית, רווח מניירות ערך והכנסות מימון אחרות בסך של 93 מיליון ש"ח.

במיליוני ש"ח	השינויים ברווח (הפסד) הבעלים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
(195)	מיוחס ל-1-9-2020
95	גידול ברווח גולמי מהשכרת נכסים
(1)	גידול בהוצאות הנהלה וכלליות פרסום ושיווק
1,253	גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
7	גידול בהכנסות אחרות
(147)	גידול בהוצאות מימון נטו
(232)	גידול בהוצאות מסים על ההכנסה
780	מיוחס ל-1-9-2021

גידול במסים על ההכנסה - בסך 232 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול במסים הנדחים בסך של 226 מיליון ש"ח בגין עליית שווי נכסי החברה בתקופת הדוח וירידת שווי בתקופה המקבילה אשתקד ועלייה בהוצאות מיסים שנים קודמות בסך של 18 מיליון ש"ח, מקוזז על ידי קיטון בהוצאות מיסים שוטפים בסך של 12 מיליון ש"ח בגין העלייה האמורה בהוצאות המימון.

הסברים לשינויים מהותיים (במאוחד המורחב) במהלך השנה:

ליום 31 בדצמבר, 2020			ליום 30 בספטמבר, 2021			המצב הכספי (במיליוני ש"ח)
מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
969	2	967	1,271	7	1,264	מזומנים ושווי מזומנים
326	-	326	347	-	347	נכסים פיננסיים לזמן קצר
28	-	28	1,131	-	1,131	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
62	-	62	58	-	58	לקוחות
27	(1)	28	28	-	28	חייבים ויתרות חובה
43	-	43	50	-	50	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
200	-	200	200	-	200	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
1,655	1	1,654	3,085	7	3,078	סה"כ נכסים שוטפים
388	231	157	421	261	160	הלוואות ופיקדונות לזמן ארוך
1	(434)	435	1	(450)	451	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
530	-	530	592	-	592	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
12	-	12	12	-	12	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
8	-	8	8	-	8	רכוש קבוע
18,304	(286)	18,590	19,232	(311)	19,543	נדל"ן להשקעה
19,243	(489)	19,732	20,266	(500)	20,766	סה"כ נכסים לא שוטפים
20,898	(488)	21,386	23,351	(493)	23,844	סה"כ נכסים
475	(22)	497	919	(63)	982	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
587	-	587	1,752	-	1,752	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
95	(8)	103	118	-	118	ספקים ונותני שירותים
244	(2)	246	197	-	197	זכאים ויתרות זכות הפרשות
83	-	83	85	-	85	
1,484	(32)	1,516	3,071	(63)	3,134	סה"כ התחייבויות שוטפות
8,767	-	8,767	9,467	-	9,467	אגרות חוב
832	(62)	894	29	-	29	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
2,586	(24)	2,610	2,756	(26)	2,782	מסים נדחים
2	-	2	2	-	2	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
40	-	40	55	-	55	התחייבויות לאחרים
12,227	(86)	12,313	12,309	(26)	12,335	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
7,187	-	7,187	7,971	-	7,971	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	(370)	370	-	(404)	404	זכויות שאינן מקנות שליטה
7,187	(370)	7,557	7,971	(404)	8,375	סה"כ הון
20,898	(488)	21,386	23,351	(493)	23,844	סה"כ הון והתחייבויות
(9,773)			(10,727)			EPRA NAV
206			226			EPRA NAV למניה (בש"ח)

נדל"ן להשקעה - שווי הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר, 2021, הסתכם בכ-19.2 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון) גידול של כ-0.9 מיליארד ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2020. הגידול נובע בעיקר מהשקעות ומשערוך חיובי של שווי נדל"ן להשקעה.

חוב פיננסי, נטו (חוב בניכוי מזומנים, נכסים פיננסיים לזמן קצר ומזומן משועבד בחשבון נאמנות לטובת מחזיקי אגרות חוב סדרה ח' עד לפרעון סופי בחודש ינואר 2022 (מוצג בסעיף הלוואות ופיקדונות לזמן קצר)) - החוב הפיננסי נטו ליום 30 בספטמבר, 2021, הסתכם בכ-9.4 מיליארד ש"ח, גידול של 52 מיליון ש"ח לעומת יום 31 בדצמבר, 2020, שנובע בעיקר משערוך כתוצאה מעליית המדד.

עתודה למסים נדחים - יתרת העתודה למסים נדחים ליום 30 בספטמבר, 2021, הסתכמה בכ-2.8 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון) גידול של 170 מיליון ש"ח מיום 31 בדצמבר, 2020. הגידול נובע בעיקר מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שגרשמה בתקופת הדוח בקיזזו עליית המדד.

נזילות ומקורות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתשעת החודשים הראשונים של 2021 הסתכם ב-535 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת 367 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול לעומת תקופה קודמת נובע מעלייה ברווח הגולמי של 97 מיליון ש"ח כתוצאה מירידה בהקלות קורונה שנתנה החברה, גידול בהון החוזר 45 מיליון ש"ח, ירידה בסכומי הריבית ששולמו וריבית שהוונה לנדל"ן בהקמה בסך 41 מיליון ש"ח מקוזז על ידי תשלום מס גבוה יותר בסך של 27 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתשעת החודשים הראשונים של 2021 הסתכם ב-446 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 220 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 299 מיליון ש"ח, ביטול מכר חלקי בסך 67 מיליון ש"ח ותשלום בגין מרכיב פיזיו בסך 53 מיליון ש"ח ורכישת חברת בת שאוחדה לראשונה 42 מיליון ש"ח מקוזז על ידי החזר הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת המאזני של 14 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר מתן הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של 98 מיליון ש"ח, השקעות בנכסי נדל"ן בסך של 250 מיליון ש"ח מקוזז על ידי קבלת תמורה נדחית ושוטפת ממכירת נדל"ן להשקעה בסך של 139 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות המימון בתשעת החודשים הראשונים של 2021, הסתכם ב-208 מיליון ש"ח, לעומת תזרים שנבע מפעילות מימון בסך של 281 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבע מפעילות המימון בתקופת הדוח כוללים בעיקר תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב בסך 903 מיליון ש"ח מקוזז על ידי פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 691 מיליון ש"ח. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבע מפעילות המימון בתקופה המקבילה אשתקד כוללים בעיקר תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב בסך של 1,046 מיליון ש"ח ולקיחת אשראי לזמן קצר, נטו בסך 149 מיליון ש"ח בקיזוז פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 809 מיליון ש"ח, תשלום דיבידנדים בסך של 64 מיליון ש"ח ותשלום מס רכישה בגין רכישה מניית נוספות בחברה בת בסך של 40 מיליון ש"ח.

סיכון נזילות

ליום 30 בספטמבר, 2021, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של 56 מיליון ש"ח בהשוואה לעודף בהון החוזר בסך של 138 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2020. ליום 30 בספטמבר, 2021 יתרת המזומנים ושווי המזומנים שברשות החברה בתוספת מסגרות אשראי בנקאיות מחייבות שאינן מנוצלות עומדת על כ-3.3 מיליארד ש"ח כולל 1.1 מיליארד ש"ח מהנפקת אג"ח סדרה כ' המופקדים בנאמנות עד למועד פרעון אג"ח סדרה ח' (לפרטים נוספים ראה ביאור 5.5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021).

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

שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד	6.9 מיליארד ש"ח
שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה	36%
שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה	32%
שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)*	56%

* בנוסף יש לחברה נדל"ן בשווי של כ-0.7 מיליארד ש"ח המשועבד כנגד מסגרות אשראי לא מנוצלות (כולל היתרה הנ"ל שיעור החוב המובטח הוא כ-53%).

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 בספטמבר, 2021, 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 (במאחד) הון חוזר שלילי ליום 30 בספטמבר, 2021, בסך של 56 מיליון ש"ח, לא קיימת בעיית נזילות בחברה. כמו כן, להערכת דירקטוריון החברה לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן.

האמור לעיל מבוסס על הערכות החברה בלבד והינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה כאמור לעיל מבוססות על הנתונים שבידיה כיום, אולם אין כלל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והם תלויים בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם או שהשפעתה עליהם מוגבלת.

התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

א. הרחבת אגרות חוב

- במרץ 2021, הנפיקה החברה בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של אגרות חוב (סדרה י"ז), 220 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.088 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז), בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-239 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של כ-1%.
 - באפריל 2021, הנפיקה החברה 598.7 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.126 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז), בתמורה כוללת (ברוטו) של 674 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 0.75%.
 - באוגוסט 2021, הנפיקה החברה 1,111 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') בדרך של הנפקת סדרת אגרות חוב חדשות. סדרה כ' מובטחות בהערת אזהרה והתחייבות לרישום משכנתה, וכן בשעבוד ראשון על הפירות, תגמולי הביטוח וזכויות להירשם כבעלים על "מתחם הגרנד קניון" בחיפה אשר בבעלות חברת בת (100%) של החברה, והכל כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה כ').
- אגרת החוב צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 0.25%. קרן אגרות החוב והריבית יפרעו ב-18 תשלומים כדלקמן: קרן אגרות החוב תפרע ב-6 תשלומים שווים של 2% אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2024 (כולל), 11 תשלומים שווים של 1% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 1 בינואר 2030 (כולל), ותשלום קרן אחרון של 77% שיפרע ביום 1 ביולי, 2030. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2030 (כולל).

ב. הערכות שווי ליום 30 בספטמבר 2021

- עדכון הערכות השווי לרבעון השלישי של שנת 2021 שנעשה אשר בוצעו באופן פנימי על ידי החברה, כלל בעיקר:
- עדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד.
 - עדכון של חוזי השכירות בנכסים המהותיים.
- בנוסף, עודכנה הערכת השווי לפרויקט LANDMARK תל אביב באמצעות שמאי חיצוני וזאת בהתאם לתנאי חוזה שנחתם ומשאים ומתנים שמתנהלים.
- לפרטים נוספים ראה ביאור ג.5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021.

ג. הנפקת אופציות לעובדים

במרץ, 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הקצאות פרטיות של 248,255 כתבי אופציה (לא סחירים), לנושאי משרה ולעובדים נוספים, כאשר מתוך כתבי האופציה כאמור: (א) 150,143 כתבי אופציה יוקצו לשבעה נושאי משרה כפיפי מנכ"ל (כאשר לשניים מתוכם ההקצאה תיעשה בכפוף ולאחר ביטול כתבי אופציות קיימים שהוקצו להם (35,558 כתבי אופציה) במרץ, 2020, וכן לקבלת החלטת מיסוי, שהתקבלה נכון למועד דוח זה, בקשר עם ביטול כתבי האופציה והקצאת כתבי האופציה החדשים); ו-(ב) 98,112 כתבי אופציה יוקצו ל-26 מנהלים ועובדים נוספים בחברה ובחברות בנות של החברה (שאינם נושאי משרה בחברה). כתבי האופציה הוקצו בפועל ביום 11.5.2021.

בנוסף לאמור במאי 2021, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה הקיימים של מנכ"ל החברה, כפי שהוענקו לו עם מינויו כמנכ"ל החברה בחודש נובמבר 2019 לתקופה של שנתיים נוספות וזאת ללא כל שינוי אחר בתנאי כתבי האופציה או במחיר המימוש שלהם. הארכת תקופת כתבי האופציה הקיימים של המנכ"ל כאמור, אושרה באסיפת בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 23.6.2021.

ד. הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה – "קניון הצפון" בנהריה

בחודש מאי 2021, הושלם הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה – "קניון הצפון" בנהריה על-פיו בוטלה באופן חלקי מכירת הקניון לכלל חברה לביטוח בע"מ כנגד תשלום סכום השבה בסך 67 מיליון ש"ח ופיצוי בסך 53 מיליון ש"ח (התשלומים הנ"ל בוצעו במלואם). עם השלמת ההסכם מחזיקה החברה (באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה) ב-50% מ"קניון הצפון". לפרטים נוספים ראו ביאור ג.23.ה. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2020.

ה. השקעה בתחום הדיגיטל

בחודש יולי 2021, השלימה החברה את רכישת מלוא הון המניות של גרופר קניות חברתיות בע"מ ("גרופר"), חברה פרטית המפעילה פלטפורמה דיגיטלית ומסחר מקוון, והמחזיקה בין היתר גם בפעילות המותגים "Groo", "Baligam" ו-"Beex". היקף ההשקעה הצפוי של החברה בהקמת זרוע הדיגיטל (הכולל, בין היתר, את תמורת הרכישה של גרופר וההשקעה הראשונית בפיתוח הפלטפורמה לצרכי החברה עד לתום שנת 2022), מוערך בכ-100 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראו עמוד 6 בדוח הדירקטוריון.

ממשל תאגידי וסיכוני שוק

1. ממשל תאגידי

1.1 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה החליט בהתאם לסעיף 92 (א) (12) לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות"), כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, הוא שני דירקטורים, זאת בהתחשב בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. למועד הדוח מכהנים בחברה שבעה דירקטורים המסווגים כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה עודד שמיר, שוקי אורן, שלמה שרף, רינת גזית, שלמה זהר, סגי איתן ויצחק נודרי זיזוב). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים האמורים לעיל, ראו סעיף 14 לפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' לדוח תקופתי לשנת 2020.

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

1.2 דירקטורים בלתי תלויים

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

1.3 ועדת איתור לדירקטורים חיצוניים חדשים

בהמשך לסקר ממשל תאגידי שבוצע בחברה על ידי חברת אנטרופי ייעוץ ממשל תאגידי בע"מ (להלן: "אנטרופי"), אישר דירקטוריון החברה בחודש מאי 2018 אימוץ 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.

1.4 עסקאות זניחות

לעניין כללים בקשר עם סיווגה של עסקה של החברה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בה ענין אישי, כעסקה זניחה, ראה סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, המצורף לדוח התקופתי לשנת 2020.

1.5 עניינים הנוגעים לתיחום פעילות

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

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

1.6 תרומות

מדיניות החברה לגבי תרומות נקבעה לסכום שיהיה לא יותר מ- 0.5% מהרווח הנקי⁸. בתשעת החודשים הראשונים של 2021 תרמה מליסרון סך של 264 אלפי ש"ח שהינו נמוך מסכומי התרומות אותם נוהגת החברה להעניק וזאת בשל החלטת החברה לפעול לצמצום בהוצאות לאור משבר הקורונה.

1.7 ביום 10.8.2021, אישר דירקטוריון החברה אימוץ תוכנית אכיפה פנימית עדכנית בנושא ניירות ערך.

⁸ "רווח נקי" משמעו - FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה.

2. דיווח פיננסי**2.1 פרטים בדבר הערכות שווי**

לדוח רבעוני זה צורפו עדכונים פנימיים להערכות שווי של הנכסים כדלקמן: קניין עופר רמת אביב ועופר הקריון אשר סווגו כהערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 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 1.1 ו- 1.2 בהתאמה לעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. כמו כן ובהתאם, בין היתר, להתחייבויות החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג) שהונפקו על ידיה וכן בהתאם לעמדה משפטית מספר 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 פנימיים להערכות שווי לעופר גרנד קניין חיפה, עופר הקניון הגדול פתח תקווה, קניין עופר רחובות, קניין עופר באר שבע וכן חוצות המפרץ חיפה. לפרטים אודות נכסים אלו, בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון" הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראה סעיף 2 לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. לגילוי אודות הערכת שווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים) ראו נספח ג' לדוח דירקטוריון זה.

2.2 אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2021.
אנו מבקשים להודות להנהלת החברה ולעובדיה על תרומתם הרבה ועבודתם המסורה.

אופיר שריד
מנכ"ל

ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

היום: 14 בנובמבר, 2021

נספחים

נספח א' – טבלאות עזר ותחשיבים

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב מליסרון

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

נספח א – טבלאות עזר מפורטות

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום			
		31.12.2020	30.9.2020	30.9.2021	
1,095	330	392	907	1,012	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
317	100	112	253	263	עלויות אחזקה ותפעול
778	230	280	654	749	רווח גולמי
7	2	3	6	4	הוצאות שיווק ופרסום
58	15	16	42	45	הוצאות הנהלה וכלליות
713	213	261	606	700	רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
(738)	(32)	250	(653)	600	עליית (ירידת) שווי נדל"ן להשקעה, נטו
(10)	-	(2)	(2)	5	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(35)	181	509	(49)	1,305	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
250	73	128	187	359	הוצאות מימון
27	4	10	15	40	הכנסות מימון
(258)	112	391	(221)	986	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
8	(34)	(98)	26	(206)	מסים על ההכנסה
(250)	78	293	(195)	780	רווח (הפסד) לתקופה

לוח פרעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 בספטמבר, 2021 (במליוני ש"ח):

סך הכל	הלוואות שניתנו כנגד בטוחות	ניירות ערך מסחריים והלוואות ז"ק	בנטרול זכויות המיעוט בהלוואות מאוחדות	הלוואות בנקאיות וממוסדות פיננסים	אגרות חוב	
2,557	(9)	-	(63)	881	1,748	חלות שוטפת
728	(9)	-	-	7	730	שנה שנייה
655	(146)	99	-	20	682	שנה שלישית
3,431	-	-	-	2	3,429	שנה רביעית
4,260	(260)	-	-	-	4,520	שנה חמישית ואילך
11,631	(424)	99	(63)	910	11,109	סך הכל פירעונות
105						יתרת פרמיה
5						יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
11,741						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 עלית/ירידת הערך של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

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

שנת 2020	1-9 2020	1-9 2021	במיליוני ש"ח
(243)	(188)	817	רווח (הפסד) נקי לתקופה
התאמות:			
741	651	(609)	בנטרול התאמת שווי הון
2	1	3	בנטרול פחת והפחתות
(12)	-	(12)	בנטרול הוצאות (הכנסות) הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
4	3	4	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
42	35	(6)	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(2)	-	(24)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
10	2	(5)	בנטרול הוצאות (הכנסות) אחרות
-	-	2	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
(33)	(57)	182	בנטרול מסים נדחים, מסים בגין שנים קודמות ומסי שבח הון
20	10	17	נוסף - FFO חברות בשליטה משותפת
(21)	(16)	(20)	בניכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
508	441	349	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות
(54)	(53)	186	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
454	388	535	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה
7	9	(15)	בנטרול השפעת המדד השלילי על הפרשות למסים שוטפים *
461	397	520	סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת אינפלציה על מסים)
(0.6%)	(0.6%)	2.2%	שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה

(* בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון מירידת המדד (כ-86% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול/קיטון בהפרשות למסים שוטפים. השפעת המדד על המסים 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

מהותיות	שווי שוק 30.09.2021 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.09.2021 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 30.09.2021 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 30.09.2021 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 30.09.2021 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה כן/לא	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	דירוג		שם חברה מזרנת	סדרה
												למועד הדוח	בהנפקה		
לא מהותי	310	10	425	420	399	ריבית חצי שנתית קבועה 10/10, 10/4 בשנים 2012-2023	כן	1.3%-5.1%	4.9%	קבועה	1,060,073	AA-	AA	מעלות	אנ"ח ו' 9/10/2011 הרחבות: 10/01/2012 11/01/2012 02/05/2013 15/06/2014 31/03/2015
מהותי	1,113	7	1,102	1,100	1,064	ריבית חצי שנתית קבועה ב- 1/1, בשנים 2014- 2022 וב- 1/7 בשנים 2014 עד 2021.	כן	0%-2.68%	2.55%	קבועה	1,225,253	AA	A+	מעלות	אנ"ח ח' 06/06/2013 הרחבות: 15/06/2014 31/03/2015 31/03/2019
מהותי	1,605	6	1,446	1,453	1,399	ריבית חצי שנתית קבועה 10/7, 10/1 בשנים 2016-2025	כן	1.33%-2.29%	1.76%	קבועה	1,528,817	AA	A+	מעלות	אנ"ח י' 31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבות: 24/02/2019 16/04/2020
מהותי	1,525	7	1,362	1,371	1,320	ריבית חצי שנתית קבועה 10/7, 10/1 בשנים 2016-2025	כן	2.19%-2.82%	2.3%	קבועה	1,469,530	AA-	A+	מעלות	אנ"ח י"א 31/03/2015 הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017
לא מהותי	565	10	523	523	472	ריבית חצי שנתית קבועה - 30/11 ו- 30/5 בשנים 2016- 2023 2023 תשלום אחד בלבד ב-30/5)	כן	5.18%	5.85%	קבועה	1,765,784	AA-	AA-	מעלות	אנ"ח י"ב 05/05/2016

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

מהותיות	שווי שוק 30.09.2021 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.09.2021 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 30.09.2021 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 30.09.2021 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 30.09.2021 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה כן/לא	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	דירוג		שם חברה מדרגת	סדרה
												למועד הדוח	בהנפקה		
מהותי	1,516	12	1,367	1,330	1,278	ריבית חצי שנתית קבועה - 27/4 ו-27/10 בשנים 2016- 2026 (2016 תשלום ב- 27/10 בלבד ו-2026 תשלום ב-27/4 בלבד)	כן	0.52%-2.29%	2.15%	קבועה	1,370,403	AA	AA-	מעלות	אג"ח י"ד 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020 אג"ח ט"ו 19/04/2016 הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017
מהותי	1,035	8	963	962	962	ריבית חצי שנתית קבועה- 30/6 ו-30/12 בשנים 2016- 2024 (2016 תשלום ב- 30/12 בלבד)	כן	3.15%-3.79%	3.5%	קבועה	1,062,425	AA-	AA-	מעלות	אג"ח ט"ז 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018 אג"ח י"ז 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021
מהותי	908	9	808	794	768	ריבית חצי שנתית קבועה- 01/4 ו-01/10 בשנים 2017- 2027	כן	1.69%-2.49%	2.35%	קבועה	827,516	AA	AA-	מעלות	אג"ח ט"ז 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021
מהותי	1,381	7	1,292	1,215	1,174	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	כן	0.75%-2.38%	2.25%	קבועה	1,221,743	AA-	AA-	מעלות	אג"ח י"ח 03/03/2020
לא מהותי	418	1	392	396	388	ריבית חצי שנתית קבועה- 01/01 ו-01/07 בשנים 2020-2028 (2020 תשלום ב-01/07 בלבד)	כן	0.79%	0.65%	קבועה	400,000	AA	AA	מעלות	אג"ח י"ט 18/08/2020
לא מהותי	470	2	425	429	419	ריבית חצי שנתית קבועה- 01/01 ו-01/07 בשנים 2021-2029	כן	1.57%	1.43%	קבועה	428,000	AA	AA	מעלות	אג"ח כ' 17/08/2021
מהותי	1,137	-	1,104	1,115	1,112	ריבית חצי שנתית קבועה- 01/01 ו-01/07 בשנים 2022-2030 (2030 תשלום ב-01/01 בלבד)	כן	0.38%	0.25%	קבועה	1,111,501	AA	AA	מעלות	

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. פירעון קרן אג"ח סדרה ח' - 16 תשלומים שווים של 1% מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל) וביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל). יתרת הקרן (84%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 בינואר 2022.
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%, שישולם ביום 30 במאי 2023.
5. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ד) - תיפרע ב-20 תשלומים אשר ישולמו כדלקמן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 27 באפריל ו-27 באוקטובר, החל מיום 27 באוקטובר 2016 ועד ליום 27 באוקטובר 2025 (כולל), ותשלום קרן אחרון בשווי של 81% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 27 באפריל 2026.
6. פירעון אגרות החוב (סדרה ט"ו) - תיפרע ב-19 תשלומים, כמפורט להלן: 17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-30 בדצמבר, החל מיום 30 בדצמבר 2016 ועד ליום 30 בדצמבר 2024 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 בדצמבר 2016; תשלום נוסף בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2023; ותשלום נוסף בשיעור של 63% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2024.
7. פרעון אגרות החוב (סדרה ט"ז) - תיפרע ב-21 תשלומים, כמפורט להלן: 20 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר, החל מיום 1 באפריל 2017 ועד ליום 1 באפריל 2027 (כולל). יתרת הקרן (80%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 באפריל 2027.
8. פרעון אגרות החוב (סדרה י"ז) - תיפרע ב-27 תשלומים שאינם שווים, פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, כמפורט בלוח תשלומי הקרן שלהלן:

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

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

16. 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 מדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-059503).
17. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ד) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ד) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488).
18. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ו) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה טו) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת מדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488). לעניין התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לטטר כאמור.
19. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
20. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 9 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 4 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-017334).
21. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ח) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-017860, בהתאמה).
22. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ט) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
23. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ') ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).
24. הנאמן של אגרות החוב סדרות ו', ח', 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"ל michal@rpn.co.il; כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778.
25. הנאמן של אגרת החוב סדרה י"א, ט"ו ו-י"ז - הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. איש הקשר הינו עו"ד דן אבנון, טל' 03-5274867. דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il כתובת דואר: רח' הירקון 113 ת"א. ת.ד. 3524 ת"א 61034.
26. למועד הדו"ח ובמהלך תקופת הדוח החברה עמדה ועומדת בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב של החברה לפירעון מיידי.
27. החברה לא נדרשה במהלך תקופת הדיווח על ידי הנאמנים של אגרות החוב של החברה לבצע פעולות כלשהן ביחס לאגרות החוב.
28. ליום אישור הדוחות הכספיים מדורגות כל אגרות החוב הלא מובטחות וכן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה בדירוג (- IIAA) ואגרות החוב המובטחות בנכסי נדל"ן של החברה בדירוג IIAA. לפרטים בדבר מתן דירוג על ידי חברת הדירוג Standard & Poor's Maalot, לאגרות החוב שהונפקו על ידי התאגיד בדרך של הרחבת סדרה קיימת במהלך חודש אפריל 2021, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 19.4.2021 ו-21.4.2021 (מס' אסמכתאות 2021-01-065379 ו-2021-01-067914, בהתאמה).
29. אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה ט"ו) ו-(סדרה י"ז) של החברה אינן מובטחות.
30. להבטחת אגרות חוב (סדרה ו') שעבדה החברה כ-121 מיליון מניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש"), בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, לרבות כל הזכויות הנובעות מהן והקשורות עימן. מספר המניות 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 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') המצורף כנספח 2 לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. בהתאם להוראות הדין והתחייבויות החברה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרות יב' ו-י"ג), דוחותיה הכספיים של בריטיש ליום 30 בספטמבר 2021 המפורסמים בד בבד עם דוח זה. השווי הבטוחות ביום 30 בספטמבר, 2021 עמד על 9.3% ובסמוך למועד פרסום דוח זה, היינו ביום 8 בנובמבר, 2021 עמד על 6.1%. הון המניות המונפק של בריטיש ישראל השקעות בע"מ סמוך למועד דוח זה הינו 170,268,320 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.
31. להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו על ידי החברה, נוצרו ונרשמו לטובת הנאמן שעבוד ראשון ויחיד של הזכויות של הקבוצה מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ (עד ליום 14.8.2018 הוחזקו הזכויות בגרנד קניון חיפה על ידי חברת מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ אשר מוזגה במלואה אל ולתוך מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ), חברה בבעלות החברה (כ-100%) המחזיקה בזכויות בעופר גרנד קניון חיפה (להלן: "מרכזי מסחר"), לרבות הזכויות החוזיות של מרכזי מסחר להירשם כבעלים במקרקעין המיוחסים לגרנד קניון חיפה וכן הזכויות הנובעות מזכות הבעלות של מרכזי מסחר ובכלל זה זכות מרכזי מסחר לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס. לפרטים אודות השווי של עופר גרנד קניון חיפה ראו עדכון פנימי להערכת השווי המצורפת בתור נספח לדוח זה. לפרטים אודות מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') המצורף **כנספח 4** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
32. להבטחת אגרות (סדרה י') שועבדו בשעבוד מדרגה שנייה זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק (לאחר פרעון סופי של סדרה ה' כאמור לעיל השעבוד הפך להיות שעבוד מדרגה ראשונה), לרבות הפירות ותגמולי הביטוח הנובעים ממנו. לפרטים אודות השווי של מתחם הקריון ראו עדכון הערכת השווי אשר מפורסם בד בבד עם דוח זה. לפרטים אודות מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066961).

33. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ג) ערבה בריטיש בערבות אוטונומית בלתי מסויגת וללא כל תנאי (למעט אלה המנויים בכתבי הערבות), ללא הגבלה בסכום, אשר אינה ניתנת לשינוי אלא באותם התנאים בהם ניתן לשנות את שטר הנאמנות ל- (סדרה י"ג) של החברה, לפי העניין, לקיום כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה לפי העניין. בנוסף, מלוא הזכויות של החברה מכוח אגרות חוב בין חברתיות בינה לבין בריטיש, אשר במסגרתן מחויבת בריטיש כלפי החברה מכוח אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש (אשר נמחקו מהמסחר בבורסה), לפי העניין, שועבדו כל אחת בשעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, לטובת כל אחד מהנאמנים עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה, לפי העניין. לפרטים נוספים ראו סעיף 6 בכל אחד משטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג), לפי העניין, המצורפים **כנספח ב'**, בהתאמה, לדוח הצעת מדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-059503).
34. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום מלוא הזכויות של אבנת בע"מ (חברה בת בעלות מלאה של החברה), מלוא זכויות אבנת בעופר הקניין הגדול- פתח תקווה ולרבות במגדל הצמוד לו (להלן, ביחד: **"הקניין"**) ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניין.
35. להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ז), שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות הבעלות של מ.ל.א, במקרקעין המיוחסים לקניין עופר גרנד 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 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט"ז) המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
36. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ח), שעבדה חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חברה המוחזקת 50% על ידי החברה **"הממשכנת"**) 50% בלתי מסוימים מהזכויות בחוצות המפרץ (כפי שהוגדרה בשטר הנאמנות), לרבות 50% מזכויות הממשכנת לקבלת תגמולי ביטוח וכן 50% מזכויות הממשכנת לקבלת הפירות הנובעים מחוצות המפרץ (כולל מהסכמי השכירות) לרבות הפירות שינבעו ככל שינבעו 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 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ח) המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020) (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-017860), בהתאמה.
37. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ט), שעבדה החברה בשעבוד מדרגה שנייה את זכויות החברה במתחם הקריון הכולל את תתי המתחם: 'קניון הקריון', ביאליק סיטי, תחנת הדלק וכן מגדלי הקריון המצויים בקריית ביאליק. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות חוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ט) המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת מדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
38. 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 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).
39. הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב של החברה כמפורט לעיל הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.

40. להלן תפורט עמידת החברה באמות מידה פיננסיות בהתאם להוראות שטרי הנאמנות לאגרות חוב כמפורט להלן, ויצוין כי נכון למועד הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות כאמור:

מועד בחינה - 30/06/2021	מועד בחינה - 30/09/2021	ההתניה פיננסית	סדרה
הון עצמי-8.1 מיליארד ש"ח	הון עצמי-8.4 מיליארד ש"ח	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. "הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של התאגיד על פי מאזן מאוחד, לרבות זכויות המיעוט	אגרות חוב (סדרה י'), (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה י"ד), (סדרה ט"ו), (סדרה י"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ')
יחס ההון העצמי - 52%	יחס ההון העצמי - 50%	יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ- 20%-23% (לפי הסדרה הרלוונטית) מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות.	אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה ט"ו), (סדרה י"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ')
1.5%	1.2%	היחס בין סך ההתחייבויות לבין סך הנכסים (LTV) של בריטיש (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 5.5.3 בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג)), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, לא יעלה על 55%.	אגרות החוב (סדרה י"ג)

41. אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2011.
42. אגרות החוב (סדרה ח') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2013.
43. אגרות החוב (סדרה י' ו- סדרה י"א) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2015.
44. אגרות החוב (סדרה י"ג) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2009.
45. אגרות החוב (סדרה י"ד) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2016.
46. קרן וריבית אגרות החוב (סדרה ט"ו) אינן צמודות.
47. אגרות החוב (סדרה ט"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2016.
48. אגרות החוב (סדרה י"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2018.
49. אגרות החוב (סדרה י"ח) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.
50. אגרות החוב (סדרה י"ט) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יולי 2020.
51. אגרות החוב (סדרה כ') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יולי 2021.

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

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

עופר רמת אביב	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2021	עיתוי ההערכה
2,543	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,543	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 6.25%-7.25% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר הקריון	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2021	עיתוי ההערכה
2,398	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,398	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 6.75%-7.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.25%-10.08% להכנסות אחרות - שטח של כ-5,100 מ"ר המושכר לגופים ממשלתיים הוון בשיעור של 5.5%	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר גרנד קניין חיפה	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2021	עיתוי ההערכה
1,688	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,688	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המערך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
- שיעור 6.75%-7.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.5%-8.25% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר הקניין הגדול פתח תקווה	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2021	עיתוי ההערכה
1,704	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,704	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המערך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
- שיעור 6.5%-7.5% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 10%-7.5% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

קניין עופר רחובות	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2021	עיתוי ההערכה
1,361	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,361	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 6.75%-7.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.75%-10% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר באר שבע	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2021	עיתוי ההערכה
1,083	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,083	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 7.25%-8.25% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.75%-8.25% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

חוצות המפרץ	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2021	עיתוי ההערכה
522	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,045	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 7% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.5%-9% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה



דוחות כספיים ליום 30 לספטמבר 2021



קניון עופר רמת אביב

מליסרון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
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
12-18	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 בנות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי ביניים התמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בוקרו ונסקרו, בהתאמה על ידי רואי חשבון אחרים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 11 במרץ 2021 ו-16 בנובמבר 2020, בהתאמה כללו חוות דעת בלתי מסויגת ומסקנה בלתי מסויגת, בהתאמה.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-0.2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-0.6% ו-1.7% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה בכ-271 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2021, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם בכ-24 מיליוני ש"ח ו-7 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו, ומסקנתנו ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בנין אותן חברות, מבוססת על דוחות 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, 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 14 בנובמבר, 2021

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
583, ת.ד.
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
5648, ת.ד.
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מנדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

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

31.12.2020	30.9.2020	30.9.2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
967	1,425	1,264
326	309	347
28	25	1,131
62	49	58
28	17	28
43	40	50
200	200	200
1,654	2,065	3,078
157	157	160
435	431	451
530	530	592
12	12	12
8	9	8
18,590	18,591	19,543
19,732	19,730	20,766
21,386	21,795	23,844
497	498	982
587	587	1,752
103	100	118
246	276	197
83	116	85
1,516	1,577	3,134
8,767	9,073	9,467
894	889	29
2,610	2,604	2,782
2	2	2
40	39	55
12,313	12,607	12,335
7,187	7,241	7,971
370	370	404
7,557	7,611	8,375
21,386	21,795	23,844

נכסים שוטפים:

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

נכסים לא שוטפים:

הלוואות לזמן ארוך
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
רכוש קבוע
נדל"ן להשקעה

התחייבויות שוטפות:

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

התחייבויות לא שוטפות:

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

הון:

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

14 בנובמבר, 2021

תאריך אישור
הדוחות הכספייםאורן הילינגר
סמנכ"ל כספיםאופיר שריד
מנכ"לליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
7,557	370	7,187	4,986	(9)	(4)	7	2,145	62	יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)
									שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021:
817	37	780	780	-	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	(2)	2	-	הנפקת מניות לעובדים
4	-	4	-	-	-	4	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(3)	(3)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
8,375	404	7,971	5,766	(9)	(4)	9	2,147	62	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מליסרון בע"מ

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

הון המיוחס לבעלי 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								
7,861	367	7,494	5,296	(9)	(4)	4	2,145	62
יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)								
שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020:								
(188)	7	(195)	(195)	-	-	-	-	-
סך הכל הפסד כולל לתקופה								
2	-	2	-	-	-	2	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות								
(60)	-	(60)	(60)	-	-	-	-	-
דיבידנד שחולק								
(4)	(4)	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת								
7,611	370	7,241	5,041	(9)	(4)	6	2,145	62
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מליסרון בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לבעלים של חברת האם							
		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									
8,075	398	7,677	5,473	(9)	(4)	8	2,147	62	יתרה ליום 1 ביולי 2021
302	9	293	293	-	-	-	-	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021:
1	-	1	-	-	-	1	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
									עלות תשלום מבוסס מניות
(3)	(3)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
8,375	404	7,971	5,766	(9)	(4)	9	2,147	62	יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מליסרון בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
7,861	367	7,494	5,296	(9)	(4)	4	2,145	62	יתרה ליום 1 בינואר 2020
שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:									
(243)	7	(250)	(250)	-	-	-	-	-	סך הכל הפסד כולל לשנה
3	-	3	-	-	-	3	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(60)	-	(60)	(60)	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
(4)	(4)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
7,557	370	7,187	4,986	(9)	(4)	7	2,145	62	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2020				
מבוקר				
(220)	-	-	(220)	-
121	114	5	122	14
-	-	(42)	-	(42)
(5)	297	(1)	(2)	-
(348)	(107)	(84)	(250)	(299)
67	67	-	67	-
-	-	-	-	(53)
-	-	-	-	(67)
72	-	-	72	-
(9)	(9)	-	(9)	5
(2)	(1)	(2)	(2)	(3)
(3)	1	(7)	2	(1)
(327)	362	(131)	(220)	(446)
(60)	-	-	(60)	-
(4)	-	(3)	(4)	(3)
642	-	-	-	-
(685)	(21)	(71)	(49)	(88)
148	300	(300)	149	(300)
(1)	-	-	(1)	(1)
1,047	421	(1)	1,046	903
(1,059)	(546)	(80)	(760)	(303)
(40)	-	-	(40)	-
(12)	154	(455)	281	208
(30)	638	(351)	428	297
997	787	1,615	997	967
967	1,425	1,264	1,425	1,264

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

מתן הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
 החזר הלוואה מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
 רכישת חברה מוחזקת שאוחדה לראשונה (ראה ביאור 1.5)
 השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
 השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
 תשלום בפשרה
 השבה עקב ביטול מכר
 תמורה נדחית בגין מימוש נדל"ן להשקעה מיסים שנתקבלו (ששולמו) בגין מימוש נדל"ן להשקעה
 השקעה ברכוש קבוע
 החזר (מתן) הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד ששולם
 דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
 קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
 אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
 רכישה נוספת של מניות בחברה בת
 הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
 פרעון אגרות חוב
 מיסים ששולמו בגין רכישה נוספת של מניות בחברה בת

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2020	30.9.2020	30.9.2020	30.9.2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
40	40	39	40	39
10	10	-	10	-
1	3	1,103	3	1,103

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
פקדון בנאמנות בגין נדל"ן להשקעה
המסווג כמוחזק למכירה
תמורה מהנפקת אג"ח שהופקדה
ישירות בפקדון בנאמנות (ראה ביאור
א.5)

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2020	30.9.2020	30.9.2020	30.9.2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
322	73	72	235	212
8	4	1	8	5

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאור 1 - כללי:

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% במניות חברת גרופר וזאת כחלק מהקמת זרוע דיגיטל (לפרטים נוספים ראה ביאור 1.5).

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-51.51% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

מען החברה: שדרות אבא אבן 1 הרצליה פיתוח.

ב. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים:

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

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

ד. פרטים בדבר מדד המחירים לצרכן:

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

31.12.2020	30.9.2020	30.9.2021
100.2	100.2	102.4

מדד המחירים לצרכן (בנקודות)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2020	30.9.2020	30.9.2020	30.9.2021
(0.60)	0.10	0.79	(0.60)	2.20

השינוי במדד המחירים לצרכן (באחוזים)

ביאור 2 – השפעות התפרצות נגיף קורונה:

קניוני החברה היו סגורים החל מיום 28 בדצמבר, 2020 ("הסגר השלישי") ועד ליום 20, בפברואר 2021, זאת למעט המשך הפעלת הפעילויות החיוניות.

השפעת המשבר על הכנסות החברה מפעילות הקניונים והמשרדים בתקופת הדוח:

פעילות הקניונים

בגין תקופת הסגר השלישי העניקה החברה תוכנית הקלות לשוכרים בקניונים ובמרכזים המסחריים, אשר הסתכמה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, בהיקף של 96 מיליון ש"ח ("הקלות הקורונה"). במהלך הרבעון השני והשלישי של 2021 העניקה החברה הנחות נקודתיות וזמניות בהיקף מצטבר של 5 ו-4 מיליון ש"ח, בהתאמה, לשוכרים מעטים אשר עדיין הושפעו מהשלכות מגפת הקורונה, דוגמת: בתי הקולנוע.

פעילות המשרדים

במהלך הסגר השלישי פעילות המשרדים עבדה כמעט כבשגרה וזאת על אף שבחברות רבות העובדים לא פקדו את המשרדים באופן מלא, והיקף ההקלות שניתן לשוכרים אלו במהלך תקופה זו היה זניח. אולם כיום, עם החזרה לשגרה, עובדים רבים חוזרים לפקוד את המשרדים ומתחמי ההיטק וישנה התעוררות מחודשת בביקוש לשטחים ובאזורים מסוימים כגון תל-אביב נרשמו ביקושי שיא.

הגל הרביעי

גם במהלך הרבעון השלישי שבו נרשמה עלייה בתחלואה המשיכה החברה להקפיד על קיום חובת עטית המסכות בקניוניה ושמירה על הנחיות הממשלה.

הערכות שווי נדל"ן להשקעה

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי של נדל"ן להשקעה בסך של 609 מיליון ש"ח, שנובעת בעיקר מביטול הירידה בהכנסות הצפויות כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה בטווח הזמן הקצר אשר נלקחה בחשבון בהערכות השווי שנעשו בשנת 2020, עליית המדד בתקופה ועדכון הערכת השווי לפרויקט LANDMARK תל אביב. למידע נוסף ראה ביאור 5.ג.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות החישוב שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, לרבות האמור להלן: דוחות כספיים ביניים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בדוחות הכספיים אלה יחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 והביאורים המצורפים להם.

ביאור 4- מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן:

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן:

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

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

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

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

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

30.09.2021

סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
347	-	-	347
347	-	-	347

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך סחירים

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

31.12.2020		30.09.2021	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
9,833	9,420	11,983	11,298

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב סחירות

(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.

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

א. הנפקת אגרות חוב במהלך התקופה:

1. בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 15 באוגוסט, 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה כ') בהיקף כולל של 1.1 מיליארד ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ'), בתמורה לסך ברוטו של 1.1 מיליארד ש"ח ובריבית אפקטיבית של 0.38%.

אגרת החוב צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 0.25%. קרן אגרות החוב והריבית ייפרעו ב-18 תשלומים כדלקמן: קרן אגרות החוב תפרע ב-6 תשלומים שווים של 2% אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2024 (כולל), 11 תשלומים שווים של 1% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 1 בינואר 2030 (כולל), ותשלום קרן אחרון של 77% שיפרע ביום 1 ביולי, 2030.

הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2030 (כולל).

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

אגרות החוב (סדרה כ') מובטחות בהערת אזהרה והתחייבות לרישום משכנתה, וכן בשעבוד ראשון על הפירות, תגמולי הביטוח וזכויות להירשם כבעלים על "מתחם הגרנד קניון" בחיפה אשר בבעלות חברת בת (100%) של החברה, והכל כמפורט בטרם הנאמנות לאגרות החוב (סדרה כ').

תמורת ההנפקה הופקדה בנאמנות להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') אשר מועד פרעון הסופי צפוי ב-1 בינואר, 2022.

אמות מידה פיננסיות:

התחייבות לשמירה על הון עצמי מינימלי: החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה כ') קיימות במחזור, הונה העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 2.9 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים.

יחס הון עצמי למאזן: החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה כ') קיימות במחזור, ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו, כפי שהם מפורטים בדוחותיה המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מ-23% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר (לעניין סעיף זה, "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים (שאינם מוגבלים), שווי מזומנים (שאינם מוגבלים), בטוחות סחירות, נכסים פיננסיים לזמן קצר ונכסים שוטפים מסוג הלוואות ופקדונות לזמן קצר).

ב. הרחבת סדרות אגרות חוב במהלך התקופה:

1. במרץ 2021, הנפיקה החברה בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של אגרות חוב (סדרה י"ז), 220 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.088 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז), בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-239 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של כ-1%.

2. באפריל 2021, הנפיקה החברה 598.7 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.126 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז), בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-674 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 0.75%.

ג. עדכון הערכות שווי ליום 30 בספטמבר 2021:

בהערכות השווי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 סיכויי השפעת משבר קורונה באו לידי ביטוי בקביעת אומדנים לגבי הפגיעה בתזרים ההכנסות הצפוי מהנכסים עד לחזרה לפעילות רגילה, וקביעת שיעורי היוון בסיסיים לתזרים צפוי המייצג פעילות רגילה. הערכות השווי כללו עדכוני ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתונים העדכניים של החברה והציפייה לחוזים העתידיים של החברה, וכן הפחתות חד פעמיות המשקפות את הירידה הצפויה בהכנסות כתוצאה מהשלכות המשבר בטווח הקצר ובכללן הקלות קורונה ועלויות החלפת שוכרים.

בעדכון הערכות השווי ליום 31 במרץ 2021, ערכה החברה אומדנים לגבי צמצום הקלות קורונה, כביטוי לכך שחלק מסוים בהפחתות שנעשו בשנת 2020 מיוחס לרבעון הראשון של שנת 2021, בו קניוני החברה היו סגורים במרבית הזמן בעקבות הנחיות הממשלה.

ליום 30 ביוני 2021 ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתונים העדכניים של החברה, וכן ביטול הירידה בהכנסות הצפויות כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה בטווח הזמן הקצר שנלקחו בחשבון בהערכות השווי שנעשו בשנת 2020. זאת, כנובע מפתחת המשק לפעילות רגילה והמשך מגמת ההתאוששות במשק, מהיציבות בשיעורי התפוסה בנכסי החברה ומהעלייה בהיקפי הפדיונות בקניוני החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ובשנת 2019.

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

ג. עדכון הערכות שווי ליום 30 בספטמבר 2021 (המשך):

עדכון הערכות השווי ליום 30 בספטמבר 2021 שנעשה על ידי מעריכת השווי הפנימית של החברה, כלל בעיקר:

1. עדכון של חוזי השכירות בנכסים המהותיים.

2. עדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד.

בנוסף, עודכנה הערכת השווי לפרויקט LANDMARK תל אביב באמצעות שמאי חיצוני וזאת בהתאם לחוזה ראשון שנחתם בשטח של כ-16,500 מ"ר, ומשאים ומתנים מתקדמים שמתנהלים.

ד. תשלום מבוסס מניות:

בימים 25.03.21 ו-29.03.21 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) הקצאות פרטיות של 248,255 כתבי אופציה (לא סחירים), לנושאי משרה ולעובדים נוספים, כאשר מתוך כתבי האופציה כאמור: (א) 150,143 כתבי אופציה יוקצו לשבעה נושאי משרה כפיפי מנכ"ל (כאשר לשניים מתוכם ההקצאה תיעשה בכפוף ולאחר החלפת כתבי אופציות קיימים שהוקצו להם (35,558 כתבי אופציה) ביום 22.03.20, וכן לקבלת החלטת מיסוי, שהתקבלה נכון למועד דוח זה, בקשר עם החלפת כתבי האופציה והקצאת כתבי האופציה החדשים) ו-(ב) 98,112 כתבי אופציה יוקצו ל-26 מנהלים ועובדים נוספים בחברה ובחברות בנות של החברה (שאינם נושאי משרה בחברה). כתבי האופציה הוקצו בפועל ביום 11.05.21.

בנוסף לאמור, בימים 13.05.21 ו-18.5.21, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה הקיימים של מנכ"ל החברה, כפי שהוענקו לו עם מינויו כמנכ"ל החברה בחודש נובמבר 2019 לתקופה של שנתיים נוספות וזאת ללא שינוי אחר בתנאי כתבי האופציה או במחיר המימוש שלהם. הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה הקיימים של המנכ"ל כאמור, אושרה באסיפת בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 23.6.21. השווי ההוגן התוספתי של ההטבה הגלומה בגין הארכת תקופת המימוש כאמור, נאמד בסך של כ-1 מיליון ש"ח. הענקת כתבי האופציה תיעשה בהתאם ובכפוף לתוכנית האופציות של החברה כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 10.10.2013 ו-14.10.2013 בהתאמה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני, באמצעות נאמן.

הזכאות לקבלת כתבי האופציה תתגבש בשתי מנות בעלות שווי זהה, כדלהלן:

- ביחס לנושאי המשרה: לאחר שנתיים ממועד הענקת כתבי האופציה לנושאי המשרה תתגבש זכאותם לקבלת המנה הראשונה (79,442 כתבי אופציה), ולאחר שלוש שנים ממועד הענקת כתבי האופציה לנושאי המשרה תתגבש זכאותם לקבלת המנה השנייה (70,701 כתבי אופציה). השווי ההוגן של ההטבה הגלומה ביחס לנושאי המשרה (למעט שני כפיפי המנכ"ל עבורם ההקצאה תיעשה כהחלפה של כתבי האופציות הקיימים) נאמד בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח, והשווי ההוגן התוספתי של ההטבה הגלומה ביחס לשני נושאי המשרה עבורם ההקצאה תיעשה כהחלפת אופציות קיימות נאמד בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח.

- ביחס למנהלים הנוספים: לאחר שנתיים ממועד הענקת כתבי האופציה למנהלים הנוספים תתגבש זכאותם לקבלת המנה הראשונה (51,912 כתבי אופציה), ולאחר שלוש שנים ממועד הענקת כתבי האופציה למנהלים הנוספים תתגבש זכאותם לקבלת המנה השנייה (46,200 כתבי אופציה). השווי ההוגן של ההטבה הגלומה נאמד בסך של כ-4.2 מיליון ש"ח. כתבי האופציה שיוקצו יהיו ניתנים למימוש בתוך שנתיים ממועד הבשלתם.

מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 185 ש"ח, אשר נגזר משער הנעילה של מניית החברה ביום 25.03.21, ושיקף את הגבוה מבין: 1. ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור הקצאת האופציות בדירקטוריון החברה. 2. שער הסגירה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור הקצאת כתבי האופציה בדירקטוריון החברה.

המרת כתבי האופציה למניות החברה תעשה בשיטת ה"מימוש נטו במניות" ("Cashless").

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

ה. הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה – "קניון הצפון" בנהריה

בחודש מאי, 2021, הושלם הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה – "קניון הצפון" בנהריה על-פיו בוטלה באופן חלקי מכירת הקניון לכלל חברה לביטוח בע"מ כנגד תשלום סכום השבה בסך 67 מיליון ש"ח ופיצוי בסך 53 מיליון ש"ח (התשלומים הנ"ל בוצעו במלואם). עם השלמת ההסכם מחזיקה החברה (באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה) ב-50% מ"קניון הצפון". לפרטים נוספים ראו ביאור 23.ה. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2020.

ו. השקעה בתחום הדיגיטל

בחודש יולי, 2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הון המניות של גרופר קניות חברתיות בע"מ ("גרופר"), חברה פרטית המפעילה פלטפורמה דיגיטלית ומסחר מקוון, והמחזיקה בין היתר גם בפעילות המותגים "Groo" "Baligam" ו-"Beex" בתמורה לכ-57 מיליון ש"ח. במהלך יולי, 2021 הושלמה העסקה והתמורה שולמה במלואה. כמו כן, בהתאם לחוזה הרכישה תשלם החברה כ-4 מיליון ש"ח לעובדי מפתח בגרופר במהלך 3 שנים ממועד ההתקשרות וזאת בתמורה להמשך עבודתם בגרופר בתקופה הנ"ל. תוצאות החברה כוללות את תוצאות גרופר החל מיום 1 ביולי, 2021. הטיפול החשבונאי הראשוני ברכישת חברת גרופר כמוצג בדוחות כספים אלה הינו ארעי. עד לפרסום הדוחות הכספיים, טרם השלימה החברה את הקצאת עלות הרכישה לנכסים ולהתחייבויות של גרופר.

מזומנים אשר שימשו לרכישה

מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה	15 מ'
מזומנים ששולמו תמורת הרכישה	<u>(57 מ')</u>
מזומנים נטו	(42 מ')

הקצאת עלות הרכישה נכון למועד פרסום הדוחות:

מיליוני ש"ח	
57	תמורה ששולמה
<u>5</u>	הון נרכש
52	הפרש מקורי
	ייחוס הפרש מקורי:
14	קשרי לקוחות
7	מותג
(5)	עתודה למס
<u><u>36</u></u>	מוניטין

* בטבלה לא מוצגות יתרות הנמוכות מ-1 מיליון ש"ח.

התמורה ששולמה במסגרת צירוף העסקים כוללת סכומים הקשורים להטבות הצפויות מסינרגיה והתפתחויות עתידיות. כל אלו הביאו ליצירת מוניטין בגובה 36 מיליוני ש"ח.

ביאור 5 - מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):
 ו. השקעה בתחום הדיגיטל (המשך):

הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

<u>מיליוני ש"ח</u>	
14	קשרי לקוחות
7	מותג
(5)	עתודה למס
36	מוניטין
15	מזומנים ושווי מזומנים
7	לקוחות
3	חייבים ויתרות חובה
1	רכוש קבוע
10	נכסים בלתי מוחשיים
2	נכסי מיסים נדחים
(17)	ספקים ונותני שירותים
(15)	זכאים ויתרות זכות
(1)	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
<u>57</u>	סה"כ נכסים נטו ניתנים לזיהוי

* בטבלה לא מוצגות יתרות הנמוכות מ-1 מיליון ש"ח.

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2021

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

בלתי מבוקר

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2021

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

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר
2	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
3	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
4-6	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7	פרטים על מידע כספי ביניים נפרד

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

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 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה 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.

המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי הביניים הנפרד התמציתי ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בוקרו ונסקרו, בהתאמה על ידי רואי חשבון אחרים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 11 במרץ 2021 ו-16 בנובמבר 2020, בהתאמה כללו חוות דעת בלתי מסויגת ומסקנה בלתי מסויגת, בהתאמה.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-325 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2021 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ-21 מיליוני ש"ח וכ-3 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות 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 והחשבונאיים, ומיישום של 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 מחויבים 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 זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 14 בנובמבר, 2021

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

31.12.2020	30.9.2020	30.9.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
893	1,356	1,194	מזומנים ושווי מזומנים
326	309	347	נכסים פיננסיים לזמן קצר
1	3	1,111	פקדונות והלוואות לזמן קצר
7	5	5	לקוחות
15	9	3	חייבים ויתרות-חובה
936	760	1,002	חברות בנות
43	40	50	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
2,221	2,482	3,712	
			נכסים לא שוטפים:
8,004	8,055	8,749	השקעות במוחזקות
4,419	4,550	4,359	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
3	3	2	רכוש קבוע
2,828	2,810	3,058	נדל"ן להשקעה
15,254	15,418	16,168	
17,475	17,900	19,880	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
399	399	99	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
581	581	1,748	חלויות שוטפות בנין אגרות חוב
20	13	21	ספקים ונותני שירותים
82	97	101	זכאים ויתרות-זכות
10	80	10	הפרשות
1,092	1,170	1,979	
			התחייבויות לא שוטפות:
8,757	9,062	9,463	אגרות חוב
430	419	459	מיסים נדחים
1	1	1	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
8	7	7	התחייבויות לאחרים
9,196	9,489	9,930	
			הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
2,201	2,200	2,205	הון מניות נפרע וקרנות הון
4,986	5,041	5,766	עודפים
7,187	7,241	7,971	
17,475	17,900	19,880	

14 בנובמבר, 2021

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	
31.12.2020	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
מבוקר					
* 138	* 41	* 49	* 113	* 126	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
39	13	13	30	31	עלויות אחזקה ותפעול
99	28	36	83	95	רווח גולמי
23	6	7	17	21	הוצאות הנהלה וכלליות
5	1	1	4	-	הוצאות (הכנסות) שיווק
					רווח תפעולי לפני עליית
71	21	28	62	74	(ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן
(120)	2	115	(111)	124	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
					רווח (הפסד) תפעולי לאחר
(49)	23	143	(49)	198	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
188	46	127	130	354	הוצאות מימון
182	54	92	123	277	הכנסות מימון
(200)	56	210	(149)	688	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
(255)	87	318	(205)	809	רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
5	(9)	(25)	10	(29)	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
(250)	78	293	(195)	780	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

* לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021, העניקה החברה הקלות בשכר דירה לשוכרים בגין הימים בהם הקניונים היו סגורים שהסתכמו ב-14 מיליון ש"ח וב-1 מיליון ש"ח, בהתאמה, (13 מיליון ש"ח ו-3 מיליון ש"ח בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2020, בהתאמה, ו-29 מיליון ש"ח בשנת 2020) אשר טופלו כגריעת נכס חייבים בגין חכירה תפעולית בשל ויתורים המיוחסים למשבר הקורונה.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2020	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021
(250)	78	293	(195)	780
200	(56)	(210)	149	(688)
120	(2)	(115)	111	(124)
2	-	1	1	1
3	1	1	2	4
(5)	9	25	(10)	29
-	-	(2)	-	(7)
1	-	-	1	-
(89)	5	68	(68)	185
4	(15)	(45)	5	(123)
(1)	(1)	-	(1)	-
(7)	(14)	(3)	7	(21)
(22)	5	13	2	36
(4)	1	1	(2)	2
70	(1)	6	77	12
(3)	-	-	(3)	-
(66)	2	-	(71)	(5)
(4)	2	6	(9)	6
(7)	4	13	(8)	15
7	-	-	35	-
(22)	9	26	29	51

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם התאמות בנין: חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה פחת והפחתות הוצאות בנין תשלום מבוסס מניות הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה שערך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה שערך אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה שערך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה שערך והפחתת נכיון תמורה נדחית שערך נכסים פיננסיים לזמן קצר

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

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

מזומנים מפעילות שוטפת

מס הכנסה שנתקבל, נטו

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(220)	-	-	(220)	-	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
217	212	94	301	118	מתן הלוואה לחברה מוחזקת
-	-	(57)	-	(57)	החזר הלוואות מחברות מוחזקות
72	-	-	72	-	רכישת חברה מוחזקת
(5)	297	(1)	(2)	-	תמורה נדחית בגין מימוש נדל"ן להשקעה
-	-	(8)	-	(8)	השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
(79)	(30)	(26)	(52)	(103)	השקעה בפקדון לזמן קצר
(15)	479	2	99	(50)	השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
					מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
(60)	-	-	(60)	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
149	300	(300)	149	(300)	דיבידנד ששולם
1,047	421	(1)	1,046	903	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
(40)	-	-	(40)	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(1,059)	(546)	(80)	(760)	(303)	מיסים ששולמו בגין רכישה נוספת של מניות בחברה בת
37	175	(381)	335	300	פרעון אגרות חוב
-	663	(353)	463	301	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
893	693	1,547	893	893	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
893	1,356	1,194	1,356	1,194	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2020	-	6	-	6
	2			
	3	-	3	-
	1			
	-	1,103	-	1,103

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

פקדון בנאמנות בגין הנפקת אג"ח

תמורה מהנפקת אג"ח שהופקדה ישירות בפקדון
בנאמנות

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2020	61	63	202	188
	281			
	39	42	126	128
	174			

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

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

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 30 בספטמבר 2021

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 3 לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו וכן בביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2021.

ביאור 2 – מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

א. עדכון הערכות שווי ליום 30 בספטמבר 2021:

- בעדכון הערכת השווי ליום 31 במרץ 2021, ערכה החברה אומדנים לגבי צמצום הקלות קורונה, כביטוי לכך שחלק מסוים בהפחות שנעשו בשנת 2020 מיוחס לרבעון הראשון של שנת 2021, בו קניין החברה היה סגור במרבית הזמן בעקבות הנחיות הממשלה.
- ליום 30 ביוני 2021 ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכת השווי באמצעות שמאי חיצוני. הערכת השווי כללה התאמה של ה-NOI המייצג של הנכס בהתאם לנתונים העדכניים של החברה, וכן ביטול הירידה בהכנסות הצפויות כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה בטווח הזמן הקצר שנלקחו בחשבון בהערכת השווי שנעשתה בשנת 2020. זאת, כנובע מפתיחת המשק לפעילות רגילה והמשך מגמת ההתאוששות במשק.
- עדכון הערכת השווי ליום 30 בספטמבר 2021 שנעשתה על ידי מעריכת השווי הפנימית של החברה, כלל בעיקר:
1. עדכון של חוזי השכירות.
 2. עדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד.
- בנוסף, עודכנה הערכת השווי לפרויקט LANDMARK תל אביב באמצעות שמאי חיצוני וזאת בהתאם לחוזה ראשון שנחתם בשטח של כ-16,500 מ"ר, ומשאים ומתנים מתקדמים שמתנהלים.



דוח רבעוני בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בתאגיד



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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30.6.2021 (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 30.6.2021 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 בנובמבר, 2021

מליסרון בע"מ

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר דירקטוריון	_____	14.11.2021
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	14.11.2021

הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2021 (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), התשי"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 בנובמבר, 2021

אופיר שריד, מנכ"ל

הצהרת סמנכ"ל הכספים

אני, אורך הילינגר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2021 (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 הערכת 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 בנובמבר, 2021

אורך הילינגר, סמנכ"ל כספים

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

תמצית נתונים כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקר)

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

תמצית נתונים כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

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
13-14	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 תמצית הנתונים הכספיים המאוחדים על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2021 ועל הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והמידע הכספי ביניים תמציתי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בוקרו ונסקרו, בהתאמה, על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים אשר הדוחות שלהם עליהם מיום 11 במרץ 2021 ו- 16 בנובמבר 2020, בהתאמה, כללו חוות דעת בלתי מסוייגת ומסקנה בלתי מסוייגת, בהתאמה.

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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 14 בנובמבר, 2021

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-ellat@deloitte.co.il

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

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

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

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

31.12.2020	30.9.2020	30.9.2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
71	67	57
27	21	20
52	47	42
16	9	8
6	6	8
200	200	200
372	350	335
156	155	159
88	88	88
12	12	12
5	5	5
13,323	13,326	13,942
13,584	13,586	14,206
13,956	13,936	14,541

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
הלוואות ופקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מס הכנסה לקבל
נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
סך הכל נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

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

סך הכל נכסים

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

31.12.2020	30.9.2020	30.9.2021
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
98	99	240
894	713	962
79	81	74
207	220	118
73	36	75
1,351	1,149	1,469
252	253	29
4,271	4,410	4,262
31	29	45
1,691	1,693	1,808
6,245	6,385	6,144
7,596	7,534	7,613
170	170	170
700	700	700
45	45	45
25	25	25
5,050	5,092	5,584
5,990	6,032	6,524
370	370	404
6,360	6,402	6,928
13,956	13,936	14,541

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

אשראי לזמן קצר
יתרות זכות וחלויות שוטפות של אגרות חוב לחברה אם
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הפרשות למס
סך הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות מבנקים ואחרים
אגרות חוב והלוואות חברה אם
התחייבויות לאחרים
מיסים נדחים
סך הכל התחייבויות לא שוטפות

סך הכל התחייבויות

הון:

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה:

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
עודפים

סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל הון

14 בנובמבר, 2021

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

אופיר שריד
דירקטור ומנכ"ל

אורן הילינגר
דירקטור ואחראי על
הכספים

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
*863	*256	*297	*706	*779	הכנסות מזדמי שכירות ואחרות
259	82	84	207	207	עלות ההכנסות
604	174	213	499	572	רווח גולמי
2	-	1	1	2	הוצאות פרסום ושיווק
36	8	8	24	24	הוצאות הנהלה וכלליות
566	166	204	474	546	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
(516)	(32)	109	(451)	404	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
4	-	-	2	(6)	הוצאות (הכנסות) תפעוליות אחרות, נטו
46	134	313	21	956	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
206	65	89	157	253	הוצאות מימון
7	-	3	8	8	הכנסות מימון
(153)	69	227	(128)	711	רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה
9	21	60	(8)	140	מיסים על ההכנסה
(162)	48	167	(120)	571	סך הכל רווח (הפסד) כולל
(169)	45	158	(127)	534	סך הכל רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
7	3	9	7	37	בעלי מניות החברה
(162)	48	167	(120)	571	זכויות שאינן מקנות שליטה

* לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2021, העניקה החברה הקלות בשכר דירה לשוכרים בגין הימים בהם הקניונים היו סגורים שהסתכמו ב-67 מיליון ש"ח וב-1 מיליון ש"ח, בהתאמה, (64 מיליון ש"ח ו-14 מיליון ש"ח בתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2020, בהתאמה, ו-145 מיליון ש"ח בשנת 2020) אשר טופלו כגריעת נכס חייבים בגין חכירה תפעולית בשל ויתורים המיוחסים למשבר הקורונה.

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

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)							
571	37	534	534	-	-	-	-
שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021:							
(3)	(3)	-	-	-	-	-	-
רווח כולל לתקופה							
6,928	404	6,524	5,584	25	45	700	170
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה							
יתרה ליום 30 בספטמבר 2021							

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

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
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							
6,526	367	6,159	5,219	25	45	700	170
(120)	7	(127)	(127)	-	-	-	-
(4)	(4)	-	-	-	-	-	-
<u>6,402</u>	<u>370</u>	<u>6,032</u>	<u>5,092</u>	<u>25</u>	<u>45</u>	<u>700</u>	<u>170</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2020 (מבוקר)
שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020:
 רווח (הפסד) כולל לתקופה
 דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

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

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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							
6,764	398	6,366	5,426	25	45	700	170
167	9	158	158	-	-	-	-
(3)	(3)	-	-	-	-	-	-
<u>6,928</u>	<u>404</u>	<u>6,524</u>	<u>5,584</u>	<u>25</u>	<u>45</u>	<u>700</u>	<u>170</u>

יתרה ליום 1 ביולי 2021

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021:

רווח כולל לתקופה

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

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

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
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							
6,354	367	5,987	5,047	25	45	700	170
48	3	45	45	-	-	-	-
6,402	370	6,032	5,092	25	45	700	170

יתרה ליום 1 ביולי 2020
שינויים בתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020:

רווח (הפסד) כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020

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

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							
6,526	367	6,159	5,219	25	45	700	170
(162)	7	(169)	(169)	-	-	-	-
(4)	(4)	-	-	-	-	-	-
6,360	370	5,990	5,050	25	45	700	170

יתרה ליום 1 בינואר 2020

שינויים בשנת 2020:

רווח (הפסד) כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	
31.12.2020	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
(162)	48	167	(120)	571	רווח (הפסד) כולל לתקופה התאמות בנין:
					ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
516	32	(109)	451	(404)	פחת והפחתות
1	-	-	1	1	מיסים נדחים, נטו
(31)	13	51	(29)	117	שערוך פקדונות והלוואות שניתנו
36	13	(2)	37	(3)	שערוך הלוואות לזמן ארוך ושינויים בריבית שנצברה
(2)	(2)	-	(4)	4	שערוך אגרות חוב לחברה אם ושינויים בריבית שנצברה
(29)	7	32	(24)	86	
329	111	139	312	372	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(29)	(9)	13	(25)	10	(עלייה) ירידה בלקוחות
16	9	7	22	7	ירידה בחייבים ויתרות חובה (ירידה) עלייה בהתחייבויות
(11)	(6)	9	(9)	8	לספקים ולנתני שירותים
(8)	16	3	8	(9)	(ירידה) עלייה בזכאים ויתרות זכות והפרשות
4	(1)	-	1	-	עלייה (ירידה) בהתחייבויות אחרות
(28)	9	32	(3)	16	
301	120	171	309	388	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2020	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(256)	(76)	(51)	(192)	(172)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
67	67	-	67	-	השבה עקב ביטול מכר
-	-	-	-	(67)	תשלום בפשרה
-	-	-	-	(53)	השקעה ברכוש קבוע ורכוש אחר
(1)	-	-	(1)	(1)	מיסים שנתקבלו (ששולמו) בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(9)	(9)	-	(9)	5	השקעה בפקדונות והלוואות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
(4)	-	-	1	7	
(203)	(18)	(51)	(134)	(281)	מזומנים נטו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים לפעילות מימון
117	39	62	92	106	הנפקת אגרות חוב והלוואות לחברה אם פרעון של אגרות חוב לחברה אם פרעון התחייבות בגין רכישה נוספת של מניות חברה בת
(357)	(26)	(27)	(193)	(195)	קרן לחידוש ציוד, נטו
(1)	-	-	(1)	(1)	פרעון הלוואות לזמן ארוך אשראי לזמן קצר מחברה אם, נטו
1	-	-	1	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(33)	(14)	(71)	(31)	(88)	מזומנים נטו לפעילות מימון
187	(92)	(90)	(35)	60	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
(4)	-	(3)	(4)	(3)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(90)	(93)	(129)	(171)	(121)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
8	9	(9)	4	(14)	
63	58	66	63	71	
71	67	57	67	57	

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
40	40	32	40	32	רכישת נדל"ן להשקעה באשראי
10	10	-	10	-	פקדון בנאמנות בגין נכס מוחזק למכירה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
188	45	47	139	140	ריבית ששולמה
6	4	2	6	6	ריבית שהתקבלה
41	20	15	18	24	מס הכנסה ששולם, נטו

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

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2021 (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 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בתמצית נתונים כספיים זו יחד עם התמצית הנתונים הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והביאורים אשר נלוו אליהם.

ב. מתכונת העריכה של תמצית הנתונים הכספיים:

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

ג. פרטים בדבר מדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדד המחירים לצרכן ושיעור השינוי בתקופות הדיווח:

31.12.2020	30.9.2020	30.9.2021
100.2	100.2	102.4

מדד המחירים לצרכן (בנקודות-מדד ידוע)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		שיעור העלייה (ירידה) של: מדד המחירים לצרכן (ידוע)
	30.9.2020	30.9.2021	30.9.2020	30.9.2021	
31.12.2020					
%	%	%	%	%	
(0.60)	0.10	0.79	(0.60)	2.20	

ביאור 2 - נגיף הקורונה:

לפרטים אודות פעילות החברה בתקופת משבר קורונה, צעדי החברה לטיפול במשבר ואסטרטגיית היציאה מהמשבר, ראו ביאור 2 לדוחות כספיים תמציתיים ביניים של חברת האם ("מליסרון") ליום 30 בספטמבר 2021.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

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

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

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

א. עדכון הערכות שווי ליום 30 בספטמבר 2021:

בהערכות השווי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 סיכוני השפעת משבר קורונה באו לידי ביטוי בקביעת אומדנים לגבי הפגיעה בתזרים ההכנסות הצפוי מהנכסים עד לחזרה לפעילות רגילה, וקביעת שיעורי היוון בסיסיים לתזרים צפוי המייצג פעילות רגילה. הערכות השווי כללו עדכוני ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתונים העדכניים של החברה והציפייה לחוזים העתידיים של החברה, וכן הפחתות חד פעמיות המשקפות את הירידה הצפויה בהכנסות כתוצאה מהשלכות המשבר בטווח הקצר ובכללן הקלות קורונה ועלויות החלפת שוכרים.

בעדכון הערכות השווי ליום 31 במרץ 2021, ערכה החברה אומדנים לגבי צמצום הקלות קורונה, כביטוי לכך שחלק מסוים בהפחתות שנעשו בשנת 2020 מיוחס לרבעון הראשון של שנת 2021, בו קניוני החברה היו סגורים במרבית הזמן בעקבות הנחיות הממשלה.

ליום 30 ביוני 2021 ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתונים העדכניים של החברה, וכן ביטול הירידה בהכנסות הצפויות כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה בטווח הזמן הקצר שנלקחו בחשבון בהערכות השווי שנעשו בשנת 2020. זאת, כנובע מפתיחת המשק לפעילות רגילה והמשך מנמת ההתאוששות במשק, מהיציבות בשיעורי התפוסה בנכסי החברה ומהעלייה בהיקפי הפדיונות בקניוני החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ובשנת 2019.

עדכון הערכות השווי ליום 30 בספטמבר 2021 שנעשה על ידי מעריכת השווי הפנימית של החברה, כלל בעיקר:

1. עדכון של חוזי השכירות בנכסים המהותיים
2. עדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד

ב. הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה – "קניון הצפון" בנהריה

בחודש מאי, 2021, הושלם הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה – "קניון הצפון" בנהריה על-פי בוטלה באופן חלקי מכירת הקניון לכלל חברה לביטוח בע"מ כנגד תשלום סכום השבה בסך 67 מיליון ש"ח ופיצוי בסך 53 מיליון ש"ח (התשלומים הנ"ל בוצעו במלואם). עם השלמת ההסכם מחזיקה החברה (באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה) ב-50% מ"קניון הצפון".