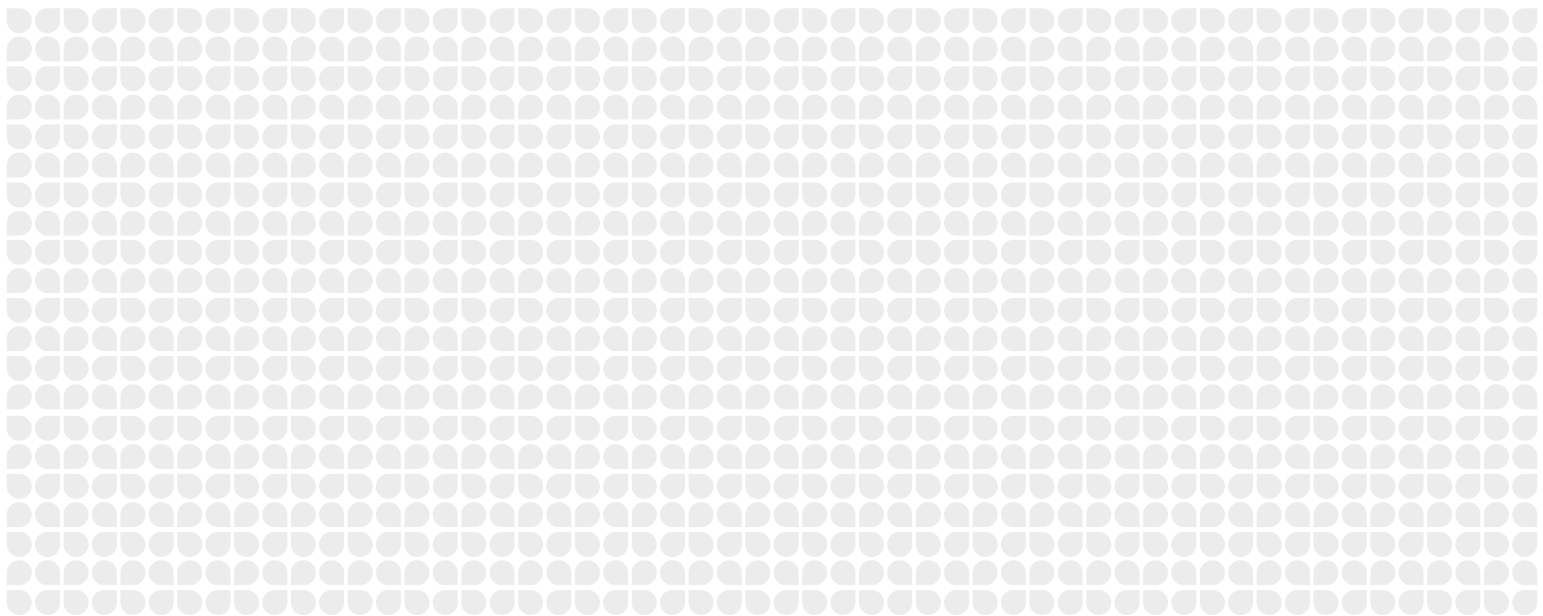


# סליסרון

דוח תקופתי  
לשנת 2021

---



## תוכן עניינים

פרק א'	תיאור עסקי התאגיד.
פרק ב'	דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021.
פרק ג'	דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2021.
פרק ד'	פרטים נוספים על התאגיד.
פרק ה'	שאלון ממשל תאגידי.
פרק ו'	דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בתאגיד.
נספח א'	תמצית דוחות כספיים של בריטיש ישראל השקעות בע"מ ליום 31.12.2021.



# פרק א' תיאור עסקי התאגיד



עופר הקניון הגדול פ"ת

## חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

6	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.....	1
9	הצגת תחומי פעילות החברה.....	2
9	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.....	3
10	חלוקת דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים.....	4

## חלק שני: מידע אחר

11	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה.....	5
11	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....	6
15	טבלת פרמטרים כלכליים.....	7

## חלק שלישי: תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

16	מידע כללי על תחום הפעילות.....	8
21	מידע על תוצאות החברה.....	9
23	פילוחים ברמת הפעילות בכללותה.....	10
	רשימת מבנים מניבים מהותיים	11
31	(המוחזקים על ידי החברה במישרין או בעקיפין באמצעות חברות בנות).....	
33	נכסים מניבים בהקמה מהותיים.....	12
34	נכסים מניבים מהותיים מאוד.....	13
	גילוי אודות נכסים משועבדים להבטחת פירעון אגרות חוב בהתאם לעמדה משפטית	14
44	מספר 103-29.....	
	גילוי אודות קניין עופר רחובות בהתאם להתחייבויות החברה בשטר הנאמנות	15
61	לאגרות החוב (סדרה יג').....	
63	גילוי אודות "מעריך שווי מהותי מאוד".....	16

## חלק רביעי: תיאור עסקי החברה – שונות

63	שיווק.....	17
64	תחרות.....	18
65	נכסים לא מוחשיים.....	19
66	הון אנושי.....	20
68	הון חוזר.....	21
69	מימון.....	22
73	מיסוי.....	23
74	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....	24
75	מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה.....	25
72	הסכמים מהותיים.....	26

74	.....הליכים משפטיים	.27
75	.....הסכמי שיתוף פעולה	.28
75	.....יעדים ואסטרטגיה עסקית	.29
76	.....צפי להתפתחות בשנה הקרובה	.30
76	.....דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה	.31

## חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

מליסרון בע"מ, יחד עם התאגידים המוחזקים על ידה במישרין ו/או בעקיפין, כמפורט, בין היתר, בתרשים מבנה האחזקות בסעיף 1.5 להלן<sup>1</sup>, מתכבדת להגיש בזאת את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר, 2021 (להלן: "מועד הדוח"), הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה, בשנת 2021 ועד סמוך למועד פרסומו (להלן בהתאמה: "תקופת הדוח" או "הדוח"). מליסרון בע"מ, או מליסרון בע"מ יחד עם התאגידים המוחזקים על ידה במישרין ו/או בעקיפין, כאמור לעיל, יכוננו בדוח זה יחדיו ולהלן ולפי העניין: "החברה".

### 1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- 1.1 החברה נוסדה בשנת 1987 כחברה פרטית מונבלת במניות. החברה הנפיקה לראשונה את ניירות הערך שלה לציבור על פי תשקיף משנת 1992 והחל מאותו מועד הפכה לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").
- 1.2 בעלת השליטה בחברה הינה עופר השקעות בע"מ (להלן: "עופר השקעות"), המחזיקה נכון למועד הדוח (במישרין ובעקיפין), בכ- 51.49% מזכויות ההצבעה בחברה ומהון מניותיה המונפק של החברה (כ- 51.04% בדילול מלא) לפירוט האחזקות בעופר השקעות ראו סעיף 9 לפרק "פרטים נוספים על החברה", פרק ד' לדוח תקופתי זה.
- 1.3 בשנת 2021 החל העולם ובפרט ישראל להתאושש מהשלכותיו של משבר הקורונה שפקד את העולם החל משנת 2020 ואשר בעקבותיו נקטה הממשלה צעדים דרסטיים, לרבות הגבלת חופש התנועה וחופש העיסוק, תוך סגירה והגבלת עסקים (לרבות קניונים ומרכזי מסחר) ומוסדות חינוך ותרבות, הגבלת פעילות במקומות עבודה וקביעת הנחיות בדבר ריחוק חברתי (מניעת הצטופפות וחיוב בעטיית מסיכות), זאת במטרה לבלום את התפשטות הנגיף ולצמצם השפעתו על בריאות הציבור. לקראת תום שנת 2020 ועד לאמצע הרבעון הראשון של שנת 2021 הוכרזה תקופת סגר אחת על פעילות המשק ובין היתר סגירת ענף הקניונים ומרכזי המסחר, בו, בין היתר, פועלת החברה, אשר נמשכה 51 ימים (בתוך 2021), זאת לצד גלי תחלואה משמעותיים נוספים אשר גררו מספר צעדים נוספים שנקטה הממשלה לשם עצירת התפשטות הנגיף, בין היתר, קביעת הנחיות התו הירוק והתו הסגול אשר הגבילו את תנועת הלקוחות במרכזי המסחר והקניונים שבבעלות החברה. לפרטים אודות פעילות החברה בתקופת משבר קורונה, ראו פרק "השפעות התפרצות נגיף קורונה על פעילות החברה בתקופת המשבר" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021 וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 21.2.2021 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.<sup>2</sup>
- 1.4 בהמשך לאסטרטגיה של החברה ולהחלטתה להקים זרוע דיגיטל, אשר, בין היתר, תסייע בחיזוק ושימור פעילות הליבה של החברה ומעמדה כחברת הקניונים המובילה בישראל, התקשרה החברה ביום 11.7.2021 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: "Baligam", "Groo" 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 2023) מוערך בכ-100 מיליון ש"ח.

<sup>1</sup> תיאור עסקי החברה במסגרת דוח זה מהווה גם גילוי אודות בריטיש, לרבות בהתאם לעמדה משפטית 29-103: "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מזדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות" מיום 1.9.2013 (כפי שעודכנה בעדכון אחרון ביום 3.5.2020). כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך. תמצית הדוחות הכספיים של בריטיש ליום 31.12.2021 מצ"ב כנספח א' לדוח תקופתי זה.

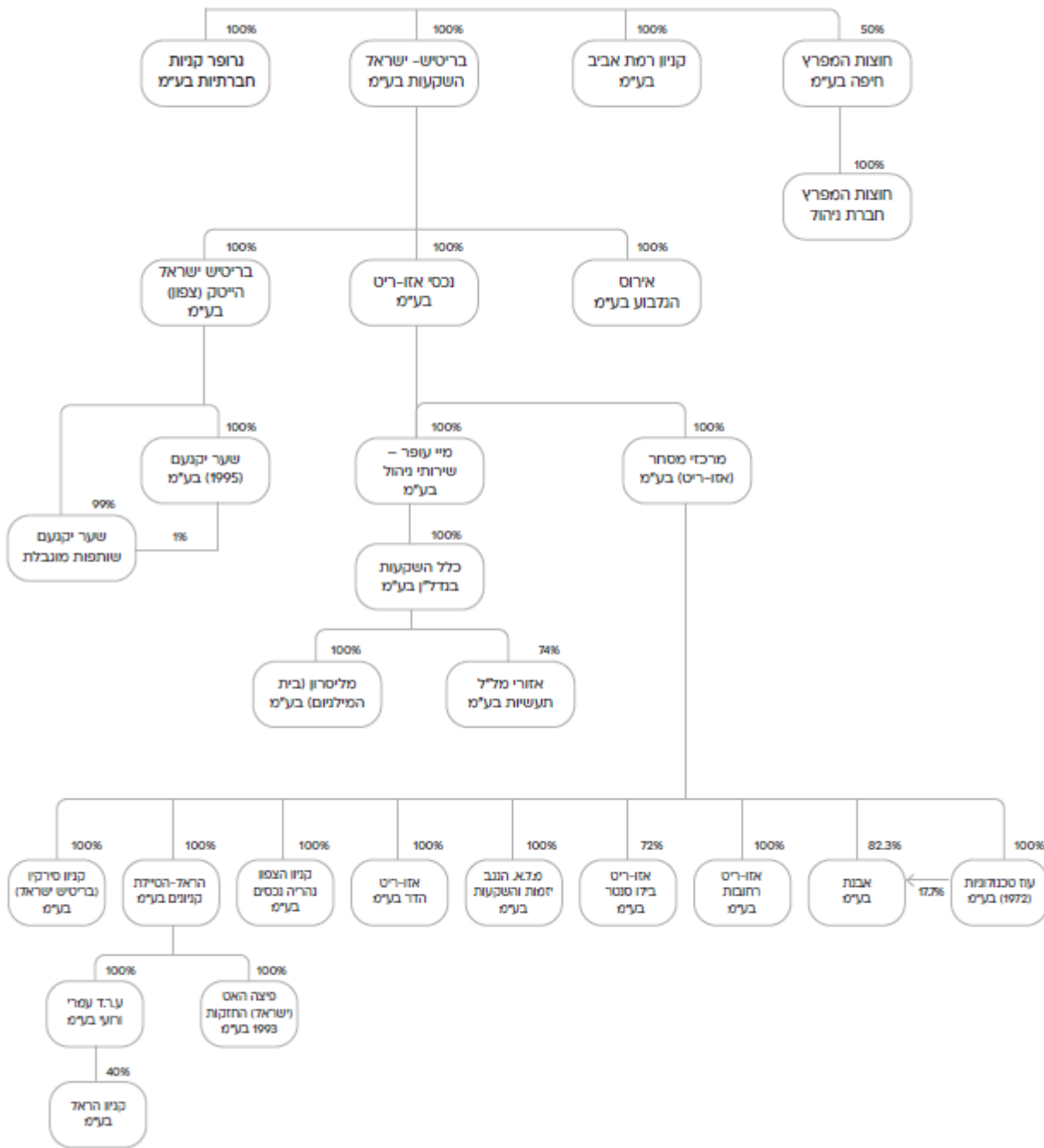
<sup>2</sup> אסמכתא מס': 2021-01-020202.

ביום 27.7.2021 השלימה החברה את רכישת גרופר, לאחר התקיימותם של התנאים המתלים שנקבעו בהסכם הרכישה והחל ממועד זה מחזיקה החברה במלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של גרופר. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 11.7.2021 ו-27.7.2021<sup>3</sup>, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה, וכן סעיף 8.11 להלן.

הערכות החברה ביחס להיקף ההשקעה הצפוי בהקמת זרוע הדיגיטל, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו 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 והתאמה של הפלטפורמה הדיגיטלית לפעילות הקניונים, השוכרים והלקוחות.

תרשים מבנה החזקות מליסרון

מליסרון בע"מ





## 2. הצגת תחומי פעילות החברה

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב בישראל. במסגרת תחום פעילות זה עוסקת החברה בהשכרה, ניהול, השבחה, הקמה ואחזקה של שטחי מסחר ומשרדים שבבעלותה. השימושים העיקריים בתחום הפעילות הינם:

- 2.1 **מרכזי מסחר וקניונים** – בבעלות החברה 21 קניונים ונכסים מסחריים בפריסה כלל ארצית<sup>5</sup>, מרביתם בערים הגדולות ובאזורי ביקוש, בשטח כולל של כ-513 אלפי מ"ר<sup>6</sup>, המושכרים לכ-2,300 שוכרים ושיעור התפוסה הממוצע בהם נכון ליום 31.12.2021, הוא כ-98%. מתוך סך מרכזי המסחר, הקניונים והנכסים המסחריים הנ"ל, 18 הינם בבעלות מלאה או שליטה של החברה ו-3 בשליטה משותפת עם צד שלישי. בנוסף בבעלות החברה כ-20,000 מקומות חנייה בנכסיה המסחריים השונים.
  - 2.2 **מתחמי משרדים לתעשייה עתירת ידע ("פארקי היי-טק") ובנייני משרדים** – בבעלות החברה חמישה מתחמי נדל"ן למשרדים המושכרים על ידי החברה וכן בנייני משרדים המהווים חלק ממתחמי הקניונים. שטחם הכולל של הנכסים הנ"ל בשימוש זה הוא כ-308 אלפי מ"ר, והם מושכרים לכ-330 שוכרים. שיעור התפוסה הממוצע נכון ליום 31.12.2021, בנכסים אלו הוא כ-97%. בנוסף, בבעלות החברה שני מקבצי דיור מוגן הממוקמים באשדוד<sup>7</sup> וכן כ-6,000 מקומות חנייה במתחמים השונים.
- פעילות החברה ביחס למתחמי המשרדים ולבנייני המשרדים, כוללת גם הענקת שירותי ניהול ואחזקה בניגם נגבים מהשוכרים דמי ניהול ואחזקה. לפרטים נוספים והרחבה ראו בחלק השלישי להלן.

## 3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

להלן יובאו עסקאות מהותיות שבוצעו, למיטב ידיעת החברה, על ידי בעלי עניין במניות החברה מחוץ לבורסה במהלך השנתיים שקדמו ליום 31.12.2021:

- 3.1 ביום 20 בינואר 2021, הודיעה עופר השקעות כי במסגרת עסקה פיננסית בינה לבין בנק השקעות זר, JPMORGAN ("הגוף הפיננסי") הועברו לגוף הפיננסי 1,900,000 מניות החברה (אשר היוו במועד הדיווח כ-3.9% מהון המניות המונפק של החברה) לצורך תיחום חשיפה במסגרת העסקה הפיננסית, כאשר בהתאם לתנאי העסקה הפיננסית המניות המועברות תוחזרנה לעופר השקעות לשיעורין במועדים הקבועים בהסכם במספר מועדי סגירה (החל מהרבעון השני של שנת 2024 ועד לרבעון השלישי של שנת 2025), והכל בכפוף לתנאי העסקה הפיננסית האמורה (לרבות אפשרות של סגירה מוקדמת של העסקה (כולה או חלקה) או ביצוע התאמות בעסקה הפיננסית ו/או באופן סיומה בנסיבות מסוימות). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 20.1.2021 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה<sup>8</sup>.
- 3.2 בחודש ינואר 2021 הודיעה כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, בעלת עניין בחברה, על רכישת 240,000 מניות רגילות של החברה בעסקה מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 27.1.2021<sup>9</sup>, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

<sup>5</sup> כולל 17 קניונים ומרכזים מסחריים וכן ארבעה נכסים מסחריים המושכרים לשוכר יחיד. לא כולל קניון לב אשדוד (אשר הסכם מכירתו נכנס לתוקף ב-28.12.2021).

<sup>6</sup> לגבי נכסים המוחזקים בשותפות או בשליטה משותפת עם אחרים, הובא בחשבון רק החלק היחסי של החברה. שטחם הכולל של הנכסים (כולל חלק השותפים כאמור) הוא כ-555 אלף מ"ר.

<sup>7</sup> שטח כולל של כ-20 אלפי מ"ר הכוללים 388 יחידות דיור המושכרים לחברת עמידר כדיוור ציבורי.

<sup>8</sup> אסמכתא מס': 2021-01-008728.

<sup>9</sup> אסמכתא מס': 2021-01-010870.

- 4.1 ביום 25.2.2020 החליט דירקטוריון החברה לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה<sup>10</sup>, החל משנת 2020, כך שהחלטה בדבר חלוקת דיבידנד וסכומו תתקבל, אם וככל שתתקבל מידי רבעון, וזאת בכפוף להוראות הדין בדבר חלוקת דיבידנד ולשיקולים עסקיים.
- 4.2 ביום 25.2.2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח בגין רווחי החברה עבור הרבעון הרביעי של שנת 2019. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 26.2.2020 ו-11.3.2020<sup>11</sup>, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. בהתחשב בשינויים בהיקף פעילות החברה בתקופות משבר הקורונה, לא חילקה החברה דיבידנד נוסף במהלך תקופת הדוח.
- 4.3 ליום 31 בדצמבר, 2021, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה הינה כ-6,459 מיליוני ש"ח.
- 4.4 בהתאם לשטרי הנאמנות עליהם חתמה החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרות יד' – כ') התחייבה החברה כי אם ההון העצמי של החברה יקטן, מתחת ל-3.3 מיליארד ש"ח<sup>12</sup> על פי דוחותיה הכספיים האחרונים הידועים, תמנע החברה מלבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) לבעלי מניותיה (לרבות מצב שבעקבות חלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה כאמור לעיל), וזאת עד שההון העצמי של החברה יעלה מעל הסכום הנ"ל על פי דוחותיה הכספיים. כמו כן התחייבה החברה בשטרות אלו כי החברה לא תבצע חלוקה במידה שבמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מהחלוקה מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב כאמור בס"ק זה לפירעון מיידי, וביחס לאגרות החוב (סדרות יז'–כ'), התחייבה החברה להימנע מחלוקה במידה שבמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מהחלוקה, החברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות שהוסכמו עם הנאמן בשטר הנאמנות<sup>13</sup>. כמו כן, ביחס לאגרות החוב סדרה כ', התחייבה החברה כי אם יחס ההון העצמי למאזן שלה יפחת מ-25%, היא תימנע מלבצע חלוקה לבעלי מניותיה (לרבות עם החלוקה תביא לכך שיחס ההון העצמי למאזן יפחת מהאמור לעיל), וזאת עד שיחס ההון העצמי למאזן של החברה יעלה מעל השיעור הנ"ל על פי דוחותיה הכספיים. "הון עצמי" לעניין סעיף 4.4 זה משמעו, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, כולל זכויות המיעוט. נכון ליום 31 בדצמבר, 2021, עומד ההון העצמי של החברה על סך של כ-9.1 מיליארד ש"ח. מעבר לאמור לעיל ובכפוף להוראות כל דין, לא קיימות מגבלות כלשהן על החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד או עם רכישה עצמית של מניותיה.

<sup>10</sup> לפרטים אודות מדיניות הדיבידנד טרם העדכון ראו בסעיפים 4.1 ו-4.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוחות התקופתיים של החברה לימים 31.12.2018 ו-31.12.2019, בהתאמה, כפי שפורסמו בימים 25.2.2019 ו-26.2.2020 (אסמכתאות מס': 26.2.2020-01-016372 ו-2019-01-019308-01-2020, בהתאמה) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

<sup>11</sup> אסמכתאות מס': 2020-01-019317, 2020-01-019605 ו-2020-01-023499.

<sup>12</sup> יצוין כי בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ו', י-יא', יג-יז' ו-י"ט), התחייבה החברה בקשר עם מגבלות על חלוקה כאמור לעמידה בהון עצמי שלא יפחת מ-1.75 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרה ו'), מ-2.75 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות י-יא' ו-יג') מ-3 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות יז'–יז') ומ-3.3 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות יח', י"ט וכ').

<sup>13</sup> אמות המידה הפיננסיות בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה: יצוין כי החברה התחייבה לעמוד בהון עצמי שלא יפחת מ-2.5 מיליארד ש"ח בהתאם לאמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות יד', טו' ו-יז'), וכן בהון עצמי כולל זכויות מיעוט שאינן מקנות שליטה ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו, לא יפחת מ-20% מסך המאזן של החברה (בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות). בהתאם לאמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות טו' ו-יז'). יצוין כי החברה התחייבה לעמוד בהון עצמי שלא יפחת מ-2.8 מיליארד ש"ח בהתאם לאמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות יח' ו-יט'), וכן בהון עצמי כולל זכויות מיעוט שאינן מקנות שליטה ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו, לא יפחת מ-23% מסך המאזן של החברה (בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות) בהתאם לאמות המידה הפיננסיות. יצוין כי החברה התחייבה לעמוד בהון עצמי שלא יפחת מ-2.9 מיליארד ש"ח בהתאם לאמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה כ'), וכן בהון עצמי כולל זכויות מיעוט שאינן מקנות שליטה ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו, לא יפחת מ-23% מסך המאזן של החברה (בניכוי מזומנים (שאינם מוגבלים), שווי מזומנים (שאינם מוגבלים), בטוחות סחירות, נכסים פיננסיים לזמן קצר ונכסים שוטפים מסוג הלוואות ופקדונות לזמן קצר) בהתאם לאמות המידה הפיננסיות.

### 5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

לנתונים כספיים מאוחדים של החברה לשנים 2019-2021 ראו דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021, המצורפים כפרק ג' לדוח תקופתי זה.

### 6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן יובאו הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית בה פועלת החברה, אשר למיטב הבנת הנהלת החברה יש להם, או עשויה להיות להם, השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה<sup>14</sup>. הערכות החברה המצוינות בסעיף זה בדבר השפעות ו/או התפתחויות עתידיות מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל, והינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1986 (להלן: "חוק ניירות ערך"). אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

#### 6.1 משבר נגיף קורונה

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה בתקופת משבר הקורונה וצעדי החברה לטיפול במשבר ראו פרק "השפעות התפרצות נגיף קורונה על פעילות החברה בתקופת המשבר" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

#### 6.2 מצב המשק בישראל

התוצר המקומי הגולמי במחירים קבועים ולאחר ניכוי השפעת העונתיות, עלה בשנת 2021 ב-8.1% בחישוב שנתי לאחר ירידה של 2.2% בשנת 2020. ועליה של 3.4% בשנת 2019, בהתאמה. מניתוח התפתחות התוצר בשימושים במקורות השונים עולה כי ההוצאה לצריכה פרטית, עלתה ב-11.7% בשנת 2021 בחישוב שנתי, לאחר ירידה של 9.2% בשנת 2020. ההוצאה לצריכה במוצרים בני קיימא (הלבשה, הנעלה וכד') לנפש עלתה ב-26% בשנת 2021. ההוצאה לצריכה פרטית שוטפת (מזון, דיור, דלק, שירותים וכד') לנפש עלתה ב-7.1% בשנת 2021<sup>15</sup>. על פי נתוני הלמ"ס, שיעור האינפלציה בשנת 2021 הסתכם ב-2.8%<sup>16</sup>. בתחום יעד האינפלציה אך קרוב לגבול העליון שהינו 3%<sup>17</sup>. להשפעה האפשרית של שינויים במצב המשק בישראל על החברה ראו סעיף 31 לדוח תקופתי זה.

<sup>14</sup> יובהר בהקשר זה כי הסקירה המצ"ב אינה כוללת גילוי לנושאים נוספים אשר הינם "מן המפורסמות" ואשר אין להם השפעה מיוחדת דווקא על החברה או ענף הפעילות שלה.

<sup>15</sup> מתוך הודעה לתקשורת של הלמ"ס:

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2022/058/08\\_22\\_058b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2022/058/08_22_058b.pdf)

<sup>16</sup> מתוך אתר הלמ"ס, ראו:

[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/023/10\\_22\\_023b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/023/10_22_023b.pdf)

<sup>17</sup> ראו ה"ש 16 לעיל.

6.3.1 . בסיכום שנת 2021 עלה מדד ת"א-35 בכ-32%, לאחר ירידה של כ-11% בשנת 2020.

6.3.2 . המסחר בתל אביב התאפיין בעלויות שיעורים ובמחזורי מסחר ערים, כאשר רוח גבית חיובית הגיעה מכיוון מבצע חיסוני קורונה מהיר ורחב בארץ וכן מתמיכת הממשלה ובנק ישראל, וכתוצאה מכך מדדי המניות המובילים בתל-אביב בראשם מדד ת"א-35 חצו את שיא כל הזמנים שאליו הגיעו ערב פרוץ משבר הקורונה בפברואר 2020.

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

**היקף ההתחסנות לנגיף קורונה בארץ**, כשישראל מובילה בהיקף השימוש בחיסון, במתן מנת "בוסטר" שלישית ואף רביעית, ובהרחבת החיסון גם לאוכלוסייה הצעירה - לבני נוער ולאחרונה גם לילדים.

**המשך תמיכה של הממשלה** על ידי מספר צעדים ביניהם: הארכת דמי אבטלה לנמצאים בחל"ת, זאת בהמשך לסיוע בהיקף של יותר מ-120 מיליארד שקל ממרץ 2020 לעסקים ולמשקי בית. עקב ירידה בשיעור האבטלה הכולל של הנמצאים בחל"ת לשיעור נמוך מ-7.5% (החל במאי 2021), בוטלה ביוני 2021 הזכאות לדמי אבטלה לנמצאים בחל"ת בני פחות מ-45, והחל באוקטובר 2021 בוטלה הזכאות גם לבני 45 ומעלה.

בתחילת נובמבר 2021 הוארך תשלום דמי בידוד לעובדים בחודשיים, עד סוף שנת 2021; האוצר יחד עם ההסתדרות וארגוני המעסיקים חתמו יחד על "עסקת חבילה", הראשונה מאז שנת 1984, הכוללת גם תמיכה בעצמאים על ידי תשלום דמי אבטלה, והעלאה הדרגתית של שכר המינימום במשק; אושרה תוכנית סיוע בהיקף של כ-60 מיליון ש"ח לעסקים קטנים ובינוניים שנפגעו ממשבר הקורונה כשהמימון מיועד להשתתפות בדמי השכירות לשנת 2020.

**המשך תמיכה של בנק ישראל**: בנק ישראל הותיר את הריבית במשק ברמת שפל של 0.1%. הריבית הנמוכה תרמה לגיוסים ערים בשוקי המניות ואיגרות החוב. הרחבה כמותית – תוכנית לרכישת אג"ח ממשלתי בשוק המשני בהיקף של כ-85 מיליארד ש"ח כמעט והושלמה (עד נובמבר 2021 הסתכמו הרכישות בכ-83.5 מיליארד ש"ח). בנק ישראל האריך את תוקף הוראות השעה המקלות שניתנו לבנקים, אשתקד עם התפרצות הקורונה, עד לסוף דצמבר 2021. בין ההקלות, ירידה ביחס הון-אשראי מינימלי לו נדרשים הבנקים והרחבת חשיפת האשראי של הבנקים לענף הנדל"ן והתשתיות.

**נתונים מאקרו כלכליים חיוביים**: המשק חזר לצמיחה חיובית, המתבטאת, בין היתר, בעליית התמ"ג בשנת 2021. כמו כן, חלה ירידה משמעותית בשיעור האבטלה - מנתוני הלמ"ס עולה כי שיעור המועסקים הנעדרים זמנית מעבודתם בגלל הקורונה וכן הבלתי מועסקים ירד משיא של כ-65% באפריל 2020 והתייצב ברמה של כ-6% במחצית השנייה של 2021. המדד המשולב לבחינת מצב המשק, שרשם ירידה חדה בשיא המשבר בחודשים מרץ-אפריל 2020 חזר לעלות בשיעור חודשי ממוצע של כ-0.3% בשנת 2021 בדומה למגמה ארוכת הטווח של המדד.

**דירוג אשראי של ישראל** – חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P אשררה את דירוג האשראי הגבוה בכל הזמנים של מדינת ישראל ברמה של AA- עם תחזית יציבה (במאי 2021 ובנובמבר 2021), חברת דירוג האשראי הבינלאומית פיץ' (Fitch) אשררה את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A+ עם תחזית יציבה (בינואר 2021, וביוני 2021) וחברת דירוג האשראי הבינלאומית מודיס (Moody's) אשררה את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A1 עם תחזית יציבה (במאי 2021).

מתוך סקירה לשנת 2021 שפרסמה הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ראו:

[https://info.tase.co.il/Heb/Lists/gen\\_res/0133\\_annual\\_review/2021\\_annualreview\\_heb.pdf](https://info.tase.co.il/Heb/Lists/gen_res/0133_annual_review/2021_annualreview_heb.pdf)

**הרכבת הממשלה ביוני 2021** - לאחר מערכת בחירות רביעית תוך פחות משנתיים, ואישור תקציב הממשלה לשנים 2021-2022, בנובמבר 2021, כשלוש שנים לאחר אישור התקציב האחרון לשנת 2019.

**במישור הבינלאומי:** בארה"ב הריבית נותרה ברמת שפל של 0%-0.25% והבנק המרכזי המשיך ברכישות אג"ח (ממשלתי ומגובה משכנתאות) בהיקף של כ-120 מיליארד דולר בחודש והחל ברבעון האחרון של 2021 החל בצמצום הרכישות שימשכו עד מרץ שנת 2022. הבנק המרכזי באירופה (ECB) הותיר את הריבית ללא שינוי בשיעור של 0% והודיע כי ימשיך ברכישות של אג"ח ממשלתי עד מרץ 2022 אך בקצב נמוך מכ-80 מיליארד אירו בחודש כפי שהיה בחודשים האחרונים. לצד הרחבות מוניטריות על ידי בנקים מרכזיים בעולם, פועלות ממשלות לסיוע תקציבי בהיקף חסר תקדים, כשאררה"ב בולטת בתוכנית סיוע בהיקף של כ-6 טריליון דולר, מתחילת משבר הקורונה. בעקבות תוכניות הסיוע רחבות ההיקף, ממשיך שער הדולר להיות יציב סביב שער של כ-3.1 שקל חרף רכישות דולרים ע"י בנק ישראל בהיקף של יותר מ-35 מיליארד דולר בשנת 2021; מתן אישור קבוע לחיסון הקורונה של "פייזר" על ידי מנהל המזון והתרופות האמריקני ה-FDA באוגוסט 2021, ומתן אישור להרחבת השימוש בחיסון גם לילדים בני 5-11 באוקטובר 2021. בנובמבר 2021, "פייזר" הודיעה כי פיתחה תרופה יעילה למחלת הקורונה אשר אושרה על ידי ה-FDA והורחב מתן חיסון הבוסטר השלישי של "פייזר" לאוכלוסיה מעל גיל 18 בארה"ב.

#### 6.3.4. הגורמים השלייליים העיקריים שהשפיעו על מגמת המסחר בתל-אביב היו:

**נתונים מאקרו כלכליים שליליים:** הגירעון הממשלתי לשנת 2021 צפוי להגיע לכ-6% מהתמ"ג בממוצע לפי תחזיות בנק ישראל והאוצר, נמוך אמנם מהגירעון בשנת 2020 שהגיע לכ-12% מהתמ"ג עקב תוכניות תמיכה רחבות היקף של הממשלה, אך גבוה לעומת הגירעון בשנת 2019 שקדמה לקורונה והיווה כ-3.7% מהתמ"ג. המשיך עלייה ביחס חוב תוצר לכ-73.5% בשנת 2021 עפ"י תחזיות בנק ישראל והאוצר, לעומת כ-72.4% בסוף שנת 2020, וכ-60% בסוף שנת 2019. שיעור האבטלה, הכולל את המועסקים הנעדרים זמנית בגלל הקורונה או קבוע מעבודתם, עדיין גבוה – כ-6%, כמעט פי שניים לעומת שיעור האבטלה ערב פרוץ משבר הקורונה. שיעור האינפלציה זינק לשיעור חיובי של כ-2.8% בשנת 2021, הגבוה ביותר מאז שנת 2010. בנק ישראל שהותיר את הריבית במשק ללא שינוי ברמה של 0.1% חרף העלייה בשיעור האינפלציה, הודיע כי לא ימשיך לנקוט בהרחבה כמותית: תוכנית רכישות האג"ח הממשלתי בסכום של כ-85 מיליארד ש"ח שהושלמה לא תחודש, רכישות אג"ח תאגידיות שתוכננו להגיע לכ-15 מיליארד ש"ח נבלמו כבר בנובמבר 2020 והסתכמו בכ-3.5 מיליארד ש"ח, תוכנית רכישות דולרים בסכום של 30 מיליארד דולר שהושלמה לא תחודש, וכן הופסק באוגוסט 2021 מתן הלוואות לטווח ארוך לבנקים כנגד הלוואות שניתנו לעסקים קטנים שהסתכמו בכ-40 מיליארד ש"ח.

**במישור הבינלאומי:** שנת 2021 התאפיינה בהתפרצות זן "הדלתא" של וירוס הקורונה בגלים בכל העולם, כמו בישראל, לצד הרחבת השימוש בחיסונים לקורונה. השווקים ססבלו ממגבלות עד כדי סגרים מלאים בשנת 2020, החלו להתאושש ואף לחזור לצמיחה חיובית, כשבמקביל החלה עלייה בשיעור האינפלציה עקב בעיות בשרשרת האספקה והגבלות סחר לצד עלייה בביקוש לסחורות. בעקבות זאת: מחירי הגז הטבעי (TTF) והנפט (WTI) זינקו השנה ביותר מכ-570% ומכ-47%, בהתאמה, השקל התחזק ביחס לדולר והגיע לשער שפל של 26 שנה, והתחזק גם ביחס לאירו שהגיע לשער שפל של 21 שנה - התחזקות שמעביה על הכנסות המשק מיצוא. בעקבות עלייה בשיעור האינפלציה לכ-3% בשנת 2021 בכלכלות מפותחות לצד צמיחה של כ-5% מהתמ"ג עפ"י תחזית קרן המטבע, בנקים מרכזיים החלו לנקוט בצמצום מוניטרי: לצד מספר בנקים מרכזיים שהחלו בהעלאת הריבית, בנקים מרכזיים אחרים הותירו את הריבית ברמת שפל ללא שינוי והם ממשיכים בהרחבה כמותית כגון EOB באירופה, ובנקים מרכזיים כדוגמת הפד בארה"ב הותירו את הריבית ללא שינוי אך הכריזו על נסיגה מהמדיניות המרחיבה לרבות רכישות של אג"ח. יצוין כי לקראת סוף נובמבר 2021, בעוד הגל הרביעי של הקורונה ממשיך להכות באירופה, פרסם ארגון הבריאות העולמי אזהרות מפני זן חדש של נגיף קורונה שהתגלה באפריקה

"אומיקרון"). בעקבות החשש מהתפשטות הנגיף ומעלייה בהיקף התחלואה, מדינות רבות החזירו את ההגבלות על התעופה והתיירות, והשווקים הגיבו בירידות שערים במדדי המניות ובמחירי הסחורות.

6.3.5 היקף הגיוסים על ידי חברות בשוק אגרות החוב בישראל (ללא TASE UP ואג"ח מובנות) חזר לעלות בשנת 2021 והסתכם בכ-71 מיליארד ש"ח - שיא של כל הזמנים, זאת לאחר שירד לכ-52 מיליארד ש"ח בשנת 2020 ולעומת כ-69 מיליארד ש"ח בשנת 2019 ערב פרוץ הקורונה. העלייה נזקפת השנה הן לחברות בסקטור הריאלי שגייסו כ-48 מיליארד ש"ח - סכום גבוה בכ-21% לעומת הגיוס בשנה הקודמת, בהשפעת חזרת המשק לפעילות יצרנית מלאה ובשל הצורך למחזר אג"ח סחיר תוך ניצול הריבית הנמוכה במשק, והן לחברות בסקטור הפיננסי שגייסו כ-23 מיליארד ש"ח - סכום גבוה כמעט פי שניים לעומת הגיוס בשנה הקודמת, זאת בהשפעת העלייה בביקוש לאשראי בנקאי ולאשראי חוץ בנקאי.

חברות הנדל"ן ממשיכות להוביל ברשימת הענפים עם גיוס בסך כ-29.7 מיליארד ש"ח בשנת 2021, סכום המהווה כ-42% מהגיוס באג"ח חברות. יצוין כי כ-85% מהגיוס על ידי חברות הנדל"ן בשנה זו בוצע על ידי חברות נדל"ן מניב, שספגו פגיעה קשה בעקבות משבר הקורונה. בעקבות החזרה לפעילות והסרת המגבלות השנה, חלה עלייה בביקוש למשרדים ולמחסנים. חברות הנדל"ן שגייסו השנה, פדו אג"ח סחיר בסך כ-10 מיליארד ש"ח השנה וצפויות לפדות אג"ח סחיר בסך כ-11.5 מיליארד ש"ח בשנת 2022.

#### 6.4 המצב הביטחוני-מדיני בישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל עלולה להיות השפעה ניכרת על המצב הכלכלי במשק ועל ענף הנדל"ן המניב, שכן החמרה ניכרת במצב הביטחוני לאורך זמן עלולה להוביל לירידה בפדיונות השוכרים וכתוצאה מכך לירידה בהכנסות מדמי שכירות. נכון למועד פרסום דוח תקופתי זה השפעת המצב הביטחוני על תוצאות החברה אינה מהותית.

#### 6.5 שינויים בשיעור הריבית

לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילות החברה ועל התשואה שמפיקה החברה בפעילותה בתחום הנדל"ן המניב.

בשנת 2019 שיעור הריבית עמד על 0.25%. ביום 6 באפריל 2020 החליטה הוועדה המוניתרית בבנק ישראל, כתוצאה מעוצמת הפגיעה של משבר הקורונה בפעילות הכלכלית ועל מנת להעמיק את מידת ההרחבה של המדיניות המוניתרית, על הפחתת הריבית ב-0.15 נקודות אחוז לרמה של 0.1%<sup>19</sup>, הפחתה שנתורה בעינה נכון ליום 21.2.2022<sup>20</sup>.

האינפלציה בשנת 2021 עמדה על 2.8% על רקע המדיניות המרחיבה וסביבת האינפלציה העולמית. הציפיות לאינפלציה לשנה הקרובה מכל המקורות עלו ונמצאות בסביבת הגבול העליון של היעד<sup>21</sup>. להשפעה האפשרית של שינויים בשיעור הריבית במשק על החברה ראו סעיף 31 לדוח תקופתי זה.

בשנה האחרונה היינו עדים להמשך הירידה במרווחי הסיכון, במיוחד של מרווחי הסיכון ברמות דירוג ilBBB ו-ilA. נחתמה כאשר מרווחי הסיכון של קבוצות ilAA ו-ilA משקפים רמה נמוכה בהשוואה לתחילת 2021 ואף נמוכים מהרמה בתחילת 2020, לפני פרוץ מגפת הקורונה. הירידה במרווחי הסיכון של החברות נתמכת גם בנתוני ההתאוששות במשק המקומי ובהסתגלות מצד החברות לפעילות לצד שגרת קורונה.<sup>22</sup>

<sup>19</sup> מתוך אתר בנק ישראל, ראו:

<https://www.boi.org.il/he/MonetaryPolicy/PressReleases/Pages/Default.aspx>

מתוך אתר בנק ישראל, ראו:

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/Mpolicyrateofinterest.aspx>

ראו ה"ש 16 לעיל.

מתוך סיכום הפעילות בשוק האג"ח לשנת 2021 שפרסמו Standard & poor's, ראו:

<https://www.maalot.co.il/Publications/TS20220120103315.pdf>

6.6 שינויים במדד המחירים לצרכן

התוצאות העסקיות של החברה מושפעות משינויים בשערי מדד המחירים לצרכן, בשלושה פרמטרים עיקריים:

6.6.1 הכנסות: דמי השכירות ודמי הניהול שגובה החברה צמודים למדד המחירים לצרכן ולפיכך חשופים לשינויים במדד זה;

6.6.2 השפעה על שינוי בשווי הנדל"ן להשקעה: שווי הנדל"ן מבוסס על הכנסות על שכירות בסוף התקופה. הצמדת ההכנסות למדד המחירים לצרכן גורמת לעלייה בהכנסות במקרה של עלייה במדד וגוררת אחריה עלייה בשווי הנדל"ן;

6.6.3 הוצאות המימון: חלק הארי של האשראי שנטלה החברה (בנקים ואגרות חוב) צמוד למדד המחירים לצרכן ולפיכך החברה חשופה לשינויים במדד זה.

6.7 להשפעות ולגורמי סיכון נוספים ראו סעיף 31 לדוח תקופתי זה.

7. טבלת פרמטרים כלכליים

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

מדינת ישראל			פרמטרים מקרו כלכליים
2019	2020	2021	
1,372,296	1,342,745	1,451,331	תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח) <sup>23</sup>
149	146	155	תוצר לנפש (באלפי ש"ח) <sup>24</sup>
3.4%	-2.2%	8.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי <sup>25</sup>
1.5%	-4.1%	6.3%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש <sup>26</sup>
0.6%	-0.7%	2.8%	שיעור אינפלציה <sup>27</sup>
-AA	-AA	-AA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג בינלאומי) <sup>28</sup>
3.456	3.215	3.110	שער החליפין של השקל לעומת הדולר ליום האחרון של השנה

23 מתוך אתר הלמ"ס, ראו: [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2022/058/08\\_22\\_058t11.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/doclib/2022/058/08_22_058t11.pdf)

24 ראו ה"ש 15.

25 ראו ה"ש 15.

26 ראו ה"ש 15.

27 ראו ה"ש 16. בנוסף, יש לציין כי שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן הידוע (עליו מתבסס הדוח) הוא 2.4%.

28 מתוך אתר משרד האוצר, אגף החשב הכללי, ראו: [https://www.gov.il/he/Departments/news/press\\_16022022\\_b](https://www.gov.il/he/Departments/news/press_16022022_b)

# חלק שלישי: תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

## תחום פעילות השכרת שטחי מסחר ומשרדים

### 8. מידע כללי על תחום הפעילות

גילוי מצרפי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה - הגילוי ניתן במאחד הן למרכזי המסחר והקניונים והן לשטחי נדל"ן למשרדים (להלן, ביחד: "נדל"ן מניב").

#### 8.1. מידע כללי – תחום הפעילות

8.1.1. **מרכזי מסחר וקניונים** – החברה עוסקת בהשכרה, ניהול, אחזקה, תפעול, הקמה והשבחה של מרכזים מסחריים מכל הסוגים, הכוללים, בין היתר, קניונים אזוריים, עירוניים ושכונתיים ומרכזי קניות פתוחים, לרבות "מתחמי עודפים" ("Outlet"). מרכזי הקניות שבבעלות החברה משמשים כמוקדי קניות, פנאי ובילוי עבור קהל לקוחותיה והם מפוזרים מבחינה גיאוגרפית בכל רחבי הארץ.

מרכזי הקניות שבבעלות החברה ממוקמים במקומות מרכזיים ובאזורי ביקוש. הגישה אליהם נוחה והם כוללים מקומות חניה רבים.

קהל הלקוחות במרכזי הקניות השונים נחשף לתמהיל עסקים מגוון, המותאם לצרכי קהל המבקרים בכל קניון, הכולל חנויות בתחומי האופנה, הספורט, מוצרי חשמל, הבית והפנאי, רשתות מזון, מסעדות ודוכנים, וכיו"ב. בחלק ממרכזי הקניות משולבים גם מרכזי בילוי, בתי קולנוע, ומשחקיות. בנוסף לאמור, החברה משלבת בתמהיל שטחי המסחר שבבעלותה גם מרכזי שירות לקהילה הכוללים, בין היתר, קופות חולים, בנקים, רשויות, בתי-ספר אקסטרניים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים מקבלי קהל וכיוצ"ב. התמהיל של כל אחד ממרכזי הקניות מתוכנן ומשתנה מעת לעת על ידי הנהלת החברה, כך שיהא תואם במידה האופטימאלית לצרכי אוכלוסיית היעד ולשינויים בהעדפותיו של קהל המבקרים, ובהתחשב בשינויי הרגלי הצריכה והרכישות במסחר המקוון.

הסכמי השכירות נערכים לרוב לתקופה של מספר שנים, ובמרביתם מוענקת עם חתימתם אופציה להארכת תקופת השכירות במספר שנים נוספות. דמי השכירות מורכבים במרבית המקרים מדמי שכירות קבועים, הצמודים למדד המחירים לצרכן, או כאחוז מפדיון של כל אחד מהשוכרים (על פי הגובה מביניהם). תוספת דמי השכירות בגין אחוזים מהפדיון אינה מהותית ומהווה פחות מ-5% מהכנסות החברה מדמי השכירות, אולם לסכומי הפדיון של השוכרים עשויה להיות השפעה בטווח הארוך על גובה דמי שכירות הנכסים המושכרים לשוכר יחיד מתאפיינים בחוזי השכרה לטווח ארוך וכן אינם דורשים ניהול שוטף מטעם החברה, עובדה התורמת לחיסכון בהוצאות תפעול ואחזקה של הנכסים הנ"ל.

השוכרים במרכזי הקניות משלמים דמי ניהול ואחזקה חודשיים, המשמשים לאחזקת השטחים הציבוריים במרכזי הקניות, לרבות, ניקיון, אבטחה, תחזוקה שוטפת, פרסום, ביטוח, וכן לפעולות שיווק, בידור וכיוצ"ב שעורך כל אחד ממרכזי הקניות.

לפרטים אודות פעילות החברה בתקופת משבר הקורונה לרבות הקלות שניתנו לשוכרים בדמי שכירות וניהול ראו פרק "השפעות התפרצות נגיף קורונה על פעילות החברה בתקופת המשבר" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

לפרטים נוספים אודות מגמות בשוק מרכזי מסחר וקניונים אשר להערכת החברה עשויות להשפיע, בין היתר, גם על התחרות בתחום זה, ראו סעיף 18 לפרק זה להלן וכן מגמות בענף הקמעונאות בעמוד 8 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021. לפירוט גורמי הסיכון להם חשופה החברה ואשר עשויה להיות להם השפעה על פעילותה של החברה בענף המסחר ראו סעיף 31 לפרק זה להלן.



**מתחמי משרדים לתעשייה עתירת ידע ("פארקי היי-טק") וכן בנייני משרדים** - החברה עוסקת בהשכרה, ניהול ואחזקה של מתחמי משרדים לתעשייה עתירת ידע ומבני משרדים וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין הנמצאים בבעלותה לצרכי השכרה.

לחברה ארבעה פארקי היי-טק ובניין משרדים ברעננה. לפרטים אודות פרויקטים למשרדים המצויים נכון למועד זה בבנייה ו/או בהליכי הוצאת אישורים לקראת בנייה ראו סעיפים 10.12 ו-30 לדוח זה להלן.

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

שוק המשרדים בישראל נחשב לתחרותי ומגוון, כאשר התחרות מבוססת על מיקום גיאוגרפי של הנכסים, איכותם ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור. בישראל קיימות חברות רבות הפועלות בתחום, ובהן חברות המחזיקות בנכסים בהיקפים גדולים, יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפיים מסוימים וכן גופים פיננסיים (חברות ביטוח, לדוגמה). לפירוט על מגמות בענף המשרדים, ראו עמוד 9 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

לפרטים על השפעות משבר הקורונה על פעילות המשרדים של החברה ראו פרק "השפעות התפרצות נגיף קורונה על פעילות החברה בתקופת המשבר" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.21.

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

בחלק ממרכזי הקניות משולבים, בין במבנה נפרד ובין מעל המבנה המסחרי, שטחים המשמשים כשטחי משרדים. שטחים אלה מאוכלסים בעיקר על ידי נותני שירותים המזוהים על ידי החברה כ"מחולל תנועה" לטובת מרכזי הקניות כגון גופים מוניציפליים, משרדי ממשלה, מרפאות, מרכזי שירות לקהילה, בתי ספר אקסטרניים וכן בעלי מקצועות חופשיים המקבלים קהל וכו'.

בנוסף לאמור לעיל, לפירוט גורמי הסיכון להם חשופה החברה ואשר עשויה להיות להם השפעה על פעילותה של החברה בענף המשרדים ראו סעיף 31 לפרק זה להלן.

## 8.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים נוספים אודות מגמות בשוק מרכזי מסחר וקניונים והמשרדים, בין היתר, בעקבות השפעות משבר הקורונה ואשר להערכת החברה עשויות להשפיע על התחרות בתחומים אלו, לרבות לעניין שיעורי התפוסה וגובה דמי השכירות, ראו סעיף 18.2 לפרק זה להלן וכן מגמות בענפי מרכזי מסחר וקניונים ומשרדים בעמודים 8-10 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

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

לפרטים בנושא זה ראו סעיף 25 בפרק זה להלן.

## 8.4. שינויים בהיקף הפעילות של החברה בתחום

לשינויים בהיקף פעילותה של החברה בענף מרכזי מסחר וקניונים והמשרדים, בין היתר לאור משבר הקורונה, ראו דגשים עיקריים במהלך התקופה בעמוד 8-10 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

## 8.5. גורמי הצלחה בתחום הפעילות

8.5.1. **מרכזי מסחר וקניונים** - להערכת החברה, גורמי הצלחה בשוק מרכזי המסחר והקניונים, בקשר עם חברות בעלות היקף פעילות דומה לזו של החברה הינם: (1) ידע וניסיון בניהול, תפעול ושיווק שטחי מסחר; (2) יצירה ושמירה של תמהיל שוכרים מגוון שייתן מענה מקיף ככל שניתן לקהל הלקוחות; (3) מיקום הנכסים, פיזורם הגיאוגרפי, קרבתם לריכוזי אוכלוסייה ודרכי הגישה אליהם ברכב פרטי ובתחבורה ציבורית; (4) חדשנות ויצירת ערך מוסף לשוכרים ולמבקרים בקניונים כמענה להתמודדות עם התחרות הקיימת לרבות מול הרכישות במסחר המקוון; (5) איתנות פיננסית של החברה, המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים להשקעות נוספות; (6) שיפור בפדיונות השוכרים; (7) השבחה מתמדת של הנכסים; (8) קיומם של מוקדי בילוי ופנאי, כמוקדי משיכה נוספים לקהל הלקוחות; (9) איתור ומימוש עסקאות תוך זיהוי הזדמנויות עסקיות ומגמות בשוק; (10) יצירת זהות בין החברה לבין נכסים שבבעלותה, בין היתר, באמצעות חיזוק שם המותג של החברה ונכסיה; (11) קבלת בטחונות מתאימים משוכרים והידוק הגבייה; (12) התייעלות תפעולית וניצול יתרונות לגודל.

8.5.2. **מתחמי משרדים לתעשייה עתירת ידע ("פארקי היי-טק") וכן בנייני משרדים** - להערכת החברה, גורמי הצלחה בשוק הנדל"ן למשרדים, בקשר עם חברות בעלות היקף פעילות דומה לזו של החברה הינם: (1) ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול נכסי הנדל"ן למשרדים; (2) מיקום הנכסים ופיזורם הגיאוגרפי של נכסי הנדל"ן למשרדים, תוך התחשבות, בין היתר, בהיקף ואיכות היצע השטחים להשכרה אל מול הביקוש באזור, היותו של נכס הנדל"ן חלק מפארקי היי-טק, נגישות, תחבורה, קרבה לקהל היעד או למקורות עוגן (בתי משפט, משרדי ממשלה, בתי חולים) וכיו"ב והכולל שירותים נוספים לרווחת העובדים במתחם כגון: חדר כושר, מסעדות, בריכות שחייה ועוד; (3) בעלות אחודה בנכסים לעומת ריבוי בעלים; (4) התקשרות בהסכמי שכירות עם שוכרים איכותיים בעלי איתנות פיננסית; (5) הקפדה על איכות השטחים המניבים, אחזקתם ורמת השירותים הנלווים אותם היא מספקת ללקוחותיה; (6) ביטחונות מתאימים משוכרים והידוק הגבייה; (7) איתנות פיננסית המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעת הון עצמי הנדרש לצורך רכישת ו/או הקמת מבנים נוספים; (8) היכולת לאתר עסקאות כדאיות ולזהות הזדמנויות עסקיות בשוק, תוך יכולת תגובה מהירה; (9) התייעלות תפעולית וניצול יתרונות לגודל.

## 8.6. חסמי כניסה בתחום הפעילות

להערכת החברה, לשוק הנדל"ן המניב מספר חסמי כניסה, אשר העיקריים בהם: (1) משאבים כספיים רבים הנדרשים לצורך השקעה בנדל"ן; (2) מלאי הקרקעות באזורי ביקוש בישראל, שהינו מוגבל; (3) ניסיון בייזום, ביצוע וניהול פרויקטים נדל"ניים; (4) משכם של הליכי הרישוי והתכנון בפיתוח נדל"ן בישראל; ו-(5) מנבלות רגולטוריות אחרות, לרבות בתחום ההגבלים העסקיים.

- 8.7. **מבנה התחרות בתחום הפעילות**  
לפרטים אודות מתחרי החברה והשפעתם על תוצאותיה העסקיות ראו סעיף 18 להלן.
- 8.8. **מדיניות רכישת ומימוש נכסים**  
החלטות בדבר רכישת נכסים או מימושם נבחנות אד-הוק בהתאם למאפייניו הייחודיים של כל נכס ונכס. לחברה אין מדיניות מוגדרת בנושא, בין בקשר עם מספר הנכסים שבכוונת החברה לרכוש או לממש בתקופת זמן מוגדרת ובין בקשר עם מהות הנכסים (בהקמה, נכסים מאוכלסים וכיו"ב).  
לפרטים נוספים אודות רכישת נכסים או מימושם ראו סעיף 10.13 להלן.
- 8.9. **התשואה הנדרשת מנכסים מניבים**  
לחברה אין מדיניות מוגדרת בקשר עם שיעור התשואה הנדרש מנכסים מניבים אופציונליים כחלק מאסטרטגיה מוגדרת למימוש ו/או רכישת נכסים. החלטות בנושא רכישת ו/או מכירת נכסים נקבעות אד-הוק על ידי דירקטוריון החברה והנהלתה בהתחשב בתנאי השוק ושיעורי התשואה המקובלים במשק באותה העת.
- 8.10. **השלכות מס**  
לפרטים בדבר מיסוי החברה ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021, פרק ג' של דוח תקופתי זה.
- 8.11. **פעילויות נוספות – פעילות הדיגיטל**  
כאמור בסעיף 1.4 לעיל, בחודש יולי 2021, השלימה החברה את רכישת 100% ממניות חברת גרופר זאת במטרה להקים זרוע דיגיטל למימוש אסטרטגיית החברה ליצירת מעטפת דיגיטלית לחיזוק פעילות הליבה של החברה ולשמירה על מובילות שוק. בנוסף, מחזיקה גרופר בפעילות של סחר מקוון באמצעות המותגים "Groo", "Baligam" ו-"Beex" כמו גם ביכולות טכנולוגיות מתקדמות והון אנושי מקצועי ההופכים אותה לשותפה האידיאלית למימוש החזון של החברה.
- 8.11.1. **פעילות גרופר כזרוע הדיגיטל:** בעידן הקיים של קמעונאות משולבת, בה הלקוח משלב פתרונות של רכישה פיזית, יחד עם כלים דיגיטליים וכן עם רכישה מקוונת, פעילות זרוע הדיגיטל תאפשר יצירת חדשנות דיגיטלית וטכנולוגית לצורך חיזוק הקשר עם הלקוח, בין היתר, באמצעות יצירת תוכנית נאמנות ושידרוג הערך המוסף של מועדון הלקוחות של קניוני החברה – My Ofer, שיפור חווית הקנייה, והגדלת פדיונות השוכרים תוך שהקניין הפיזי ימשיך להוות את ליבת הפעילות. לצד זאת, בכוננת החברה לפעול באמצעות זרוע הדיגיטל, להקמת "קניון היברידי" אשר יספק ללקוחותיה חוויה מרגשת וייחודית הנהנית מהיעילות והנוחות הדיגיטלית אך גם מוכרת וחברתית המלווה בחוויית מותג רלוונטית ובמימוש הפיזי, בכל מקום שבו הם נמצאים, פיזי או דיגיטלי.  
לפרטים נוספים אודות פעילותה של החברה במסגרת רכישת חברת גרופר והקמת זרוע הדיגיטל של החברה, ראו עמוד 11 לדוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד ליום 31.12.2021.
- 8.11.2. **פעילות הסחר המקוון של גרופר:** גרופר בפעילותה הקיימת בתחום הסחר המקוון, ממוקדת בעולמות הפנאי, החוויות והלייף סטייל, בעלת יכולת הנעה אפקטיבית ומוכחת של לקוחות מפעילות בנכסים דיגיטליים לעולם הפיזי וכיסוי וסגמנטציה גיאוגרפית החולשים על פני מפת ישראל בהלימה לפריסה הגיאוגרפית הנרחבת של קניוני עופר. תוצאות החברה כוללות את התוצאות הכספיות של גרופר וזאת החל מיום 1 ביולי, 2021.

## חסמי כניסה בפעילות הסחר המקוון

חסמי כניסה: (א) בניית מערך ספקים, תוך פיתוח הקשרים ושימור מערכת היחסים עימם; (ב) הקמת מערך תפעולי הכולל שירותי לוגיסטיקה, מערכות מידע ושיווק מתקדמים וכוח אדם מיומן; (ג) פיתוח הטכנולוגיה הדרושה לצורך בניית תשתית מקוונת איכותית ונגישה שתביא לשיעור גבוה של תנועת גולשים (ד) יצירת בסיס לקוחות משמעותי;

## מגבלות ופיקוח על הפעילות

פעילות המסחר המקוון כפופה לחוקים שונים, כגון: חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 ותקנות מכוחו, חוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981 והתקנות מכוחו, חוק התקשורת (בזק ושידורים), תשמ"ב-1982, לרבות תיקון מס' 40 לחוק זה ("חוק הספאם"), חוק שירותי תשלום, התשע"ט-2019, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות התשנ"ל-1998 על תקנותיו, בנוסף, היות והרכישות באתר גרופר מתבצעות בעיקר באמצעות כרטיסי אשראי, חלות הוראות ומגבלות שונות הנדרשות על ידי חברות כרטיסי האשראי, לרבות תקן אבטחה.

## תחרות

שוק המסחר המקוון הינו שוק תחרותי וכולל תחרות מצד אתרים בינלאומיים המציעים משלוחים לישראל (כגון: Amazon, Next, Aliexpress) וכן אתרי מסחר מקוון ישראליים, כגון: טרמינל איקס, וואלה! שופס, שופרסל get it, וכן אתרי אינטרנט של חברות אחרות, במסגרתם מציעות החברות את המוצרים שלהן למכירה באופן ישיר.

להערכת החברה גורמי ההצלחה בפעילות השיווק הדיגיטלי והמסחר האלקטרוני, הינם, בין היתר: (א) מגוון רחב של מוצרים ומותגים מובילים; (ב) יעילות לוגיסטית ומהירות הפצה; (ג) מאגר לקוחות מגוון ומשמעותי ויכולת להפיק מהם תובנות ביחס לדפוסי הצריכה ושיווק מותאם ללקוח; (ד) שירות לקוחות אמין וזמין; (ה) פיתוח פלטפורמת מסחר מקוונת טכנולוגית, בדגש על חוויית משתמש נוחה.

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

9.1 תמצית התוצאות

בעקבות התפרצות והתפשטות נגיף הקורונה, בשנת 2021 קניוני החברה נסגרו למשך כ-51 ימים. בגין ימי הסגר העניקה החברה הקלות לשוכרים בקניונים ובמרכזים המסחריים בהיקף של כ-107 מיליון ש"ח. לפרטים אודות השפעות התפרצות נגיף קורונה על פעילות החברה ראו פרק "השפעות התפרצות נגיף קורונה על פעילות החברה בתקופת המשבר" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021. הבהרה: הנתונים המוצגים בטבלאות המפורטות בסעיף זה (לרבות במאוחד), כוללים נתונים בדבר חלקה היחסי של החברה בנכסים, התחייבויות ותוצאות הפעילות של חברות כלולות.

לשנה שהסתיימה ביום			במיליוני ש"ח
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
1,592	1,141	1,443	סך הכנסות הפעילות מדמי שכירות וניהול <sup>29</sup>
1,006	(752)	1,418	רווחים או (הפסדים) משערוכים
2,094	(14)	2,428	רווחי או (הפסדי) הפעילות
1,171	813	1,078	NOI מנכסים זהים
1,087	776	1,034	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)
1,179	816	1,078	סה"כ NOI <sup>30</sup>
1,096	779	1,034	סה"כ NOI (חלק החברה)

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

<sup>29</sup> הירידה בהכנסות הפעילות, לעומת 2019, נובעת כתוצאה מהקלות שהוענקו לשוכרים בשל התפרצות נגיף קורונה.  
<sup>30</sup> ה- NOI בשנים 2019-2020 כולל NOI בגין קניון עופר מלכת שבא אשר נמכר ביום 9 בספטמבר 2020.

מדד ה-FFO מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד פורסם על ידי NAREIT (ארגון חברות ה-REIT בארה"ב) וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות מעליית שווי נדל"ן והכנסות (הוצאות) חד פעמיות, ובתוספת פחת. לפרטים נוספים אודות ה-FFO של החברה לשנת 2021 ראו דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

FFO לשנה שהסתיימה ביום			במיליוני ש"ח
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
1,362	(243)	1,541	רווח (הפסד) נקי לתקופה
(975)	741	(1,327)	התאמת שווי הוגן
12	-	-	התאמת עלות חד פעמית בגין חילופי אגרות חוב
-	2	5	פחת והפחתות
(34)	(12)	(22)	הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
3	4	6	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציה לעובדים
16	42	1	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(29)	(2)	(84)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
23	10	(3)	בנטרול הוצאות (הכנסות) אחרות
-	-	4	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
350	(33)	422	בנטרול מיסים נדחים, בגין שנים קודמות ומסי שבח
18	20	23	נוסף – FFO חברות בשליטה משותפת
(53)	(21)	(27)	בניכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
<b>693</b>	<b>508</b>	<b>539</b>	<b>סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך מיוחס לבעלי המניות</b>
27	(54)	205	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
<b>720</b>	<b>454</b>	<b>744</b>	<b>סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה</b>
(3)	7	(21)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים
<b>717</b>	<b>461</b>	<b>723</b>	<b>סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת אינפלציה על מיסים)</b>

בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון מירידת המדד (כ-85% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול/קיטון בהפרשות למיסים שוטפים. השפעת המדד על המיסים השוטפים הינה אירוע עיתי אשר צפוי להתהפך ולכן החברה נוהגת להציג את מדד ה-FFO בנטרול השפעה זו.

## 10. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה

הבהרה: הנתונים המוצגים בטבלאות המפורטות בסעיף זה (לרבות במאחד), כוללים נתונים בדבר חלקה היחסי של החברה בנכסים ותוצאות הפעילות של חברות כלולות. לטבלת התאמות לדוח על המצב הכספי ראו סעיף 10.9 לפרק זה להלן.

### 10.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב עיילים<sup>31</sup> לפי שימושים (באלפי מ"ר):

31.12.2020			31.12.2021			
אחוז מסך שטח הנכסים	חלק החברה	במאחד	אחוז מסך שטח הנכסים	חלק החברה	במאחד	
62%	493	506	62%	499	513	מרכזי מסחר וקניונים
38%	278	308	38%	278	308	משרדים <sup>32</sup>
<b>100%</b>	<b>771</b>	<b>814</b>	<b>100%</b>	<b>777</b>	<b>821</b>	<b>סה"כ</b>

יצוין עוד כי בנכסי החברה קיימים כ-26,000 מקומות חניה המשמשים את קהל לקוחותיה.

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

31.12.2020			31.12.2021			
אחוז מסך שטח הנכסים	חלק החברה	במאחד	אחוז מסך שטח הנכסים	חלק החברה	במאחד	
70%	13,235	13,521	69%	14,219	14,528	מרכזי מסחר וקניונים
22%	3,710	4,154	20%	3,871	4,339	משרדים <sup>33</sup>
	245	245		306	306	קרקעות <sup>34</sup>
8%	609	609	10%	363	364	זכויות <sup>35</sup>
	705	762		1,344	1,437	נדל"ן בהקמה
-	-	-	1%	200	200	נכסים שמומשו
<b>100%</b>	<b>18,504</b>	<b>19,291</b>	<b>100%</b>	<b>20,303</b>	<b>21,174</b>	<b>סה"כ</b>

שווי הוגן נדל"ן להשקעה מניב המפורט לעיל כולל כ-595 ו-501 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021 ו-2020 בהתאמה, בגין נכס בבעלות חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

<sup>31</sup> לא כולל שטחי חניות ומרתפים.

<sup>32</sup> כולל שטחי משרדים הנמצאים בתוך מתחמי המרכזים המסחריים.

<sup>33</sup> ראה ה"ש 32 לעיל.

<sup>34</sup> קרקעות בשטח של כ-105 דונם.

<sup>35</sup> מתייחס לשווי זכויות בלתי מנוצלות בסך של כ-128 אלפי מ"ר, ללא הפרדה בין שווי זכויות הצמודות למתחם מסחרי או משרדים, לתום שנת 2021.

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

2019			2020			2021			מרכזי מסחר וקניונים משרדים <sup>36</sup> נכסים שמומשו סה"כ
אחוז מה- NOI של סך הנכסים	חלק החברה	במאוחד	אחוז מה-NOI של סך הנכסים	חלק החברה	במאוחד	אחוז מה-NOI של סך הנכסים	חלק החברה	במאוחד	
79%	880	937	72%	575	589	77%	811	829	
21%	216	242	28%	202	225	23%	223	249	
-	-	-	0%	2	2	0%	-	<sup>37</sup> -	
<b>100%</b>	<b>1,096</b>	<b>1,179</b>	<b>100%</b>	<b>779</b>	<b>816</b>	<b>100%</b>	<b>1,034</b>	<b>1,078</b>	

NOI נדל"ן מניב המפורט לעיל כולל כ-26, 21 ו-25 מיליוני ש"ח לשנים 2021, 2020 ו-2019 בהתאמה, בגין נכס בבעלות חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

חלק הבעלים ב-NOI בשנת 2021 הסתכם ב-1,034 מיליון ש"ח, גידול של כ-33% ביחס לאשתקד, השנה העניקה החברה לשוכרים הקלות קורונה בסך של כ-104 מיליון ש"ח לעומת 351 מיליון ש"ח אשתקד. בנוסף, נרשם גידול ב-NOI כתוצאה מחתימה על חוזים חדשים תוך עלייה בדמי השכירות ועליית המדד.

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

2019				2020				2021				מרכזי מסחר וקניונים משרדים <sup>38</sup> סה"כ
אחוז מרווחי שערך חלק החברה	אחוז מרווחי השערך חלק החברה	חלק החברה	במאוחד	אחוז מהפסדי שערך חלק החברה	אחוז מהפסדי שערך חלק החברה	חלק החברה	במאוחד	אחוז מרווחי שערך חלק החברה	אחוז מרווחי שערך במאוחד	חלק החברה	במאוחד	
78%	78%	737	782	90%	89%	(661)	(669)	57%	56%	773	796	
22%	22%	209	224	10%	11%	(77)	(83)	43%	44%	585	622	
<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>946</b>	<b>1,006</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>(738)</b>	<b>(752)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1,358</b>	<b>1,418</b>	

במהלך השנה רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי של נכסיה בסך 1,418 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 של חוזי השכירות שנחתמו השנה.
  3. עדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד.
- בנוסף, עודכנו הערכות השווי לפרויקטים בייזום, בעיקר LANDMARK TLV וזאת בהתאם לתנאי חוזים שנחתמו ומשאים ומתנים מתקדמים שמתנהלים.

<sup>36</sup> ראה ה"ש 32.

<sup>37</sup> NOI קטן מ-1 מיליון ש"ח.

<sup>38</sup> ראו ה"ש 32.



רווחי (הפסדי) שערך נדל"ן להשקעה המפורט לעיל כוללים כ-91, (11) ו-31 מיליוני ש"ח לשנים 2021, 2020 ו-2019 בהתאמה, בגין נכס בבעלות חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

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

משרדים <sup>39</sup> לשנה שהסתיימה ביום		מרכזי מסחר וקניונים לשנה שהסתיימה ביום		דמי שכירות חודשיים ממוצעים ותוספות פדיון למ"ר <sup>40</sup>
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	
63	64	143	146	

10.6 פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים, לפי שימושים:

משרדים <sup>41</sup> ליום		מרכזי מסחר וקניונים ליום		שיעורי תפוסה ממוצעים
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	
96%	97%	98%	98%	

10.7 פילוח מספר מבנים מניבים לפי שימושים:

מצרפי		משרדים <sup>42</sup>		מרכזי מסחר וקניונים	
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021
26	27	6	6	20	21

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

משרדים <sup>43</sup> לשנה שהסתיימה ביום		מרכזי מסחר וקניונים לשנה שהסתיימה ביום		שיעורי תשואה בפועל
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	
6.10%	6.06%	6.88%	6.56%	

הערות:

- א. שיעורי התשואה הנגזרים מתזרים ה-NOI בפועל, מוטים כלפי מטה עקב מרכיב של שטחים פנויים אשר אינם מניבים כיום תזרים בפועל, הנחות זמניות אשר ניתנו לשוכרים שונים בחלק מהנכסים, תוספת שטחים בחלק קטן מהנכסים ותזרים בפועל אשר אינו משקף בהכרח את חוזי השכירות המעודכנים.
- ב. שווי נכסים כפי שהם מופיעים במאזן המאוחד של החברה בתוספת נכסים בחברות בשליטה משותפת שדווחו בשיטת השווי המאזני.
- ג. בחישוב שיעור התשואה התווספו ל-NOI הקלות שהוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף קורונה.

<sup>39</sup> ראו ה"ש 32.

<sup>40</sup> בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה. כמו כן, נטרלו הקלות אשר הוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטווח בארוך.

<sup>41</sup> ראו ה"ש 32.

<sup>42</sup> כולל מקבצי דיור מוגן הממוקמים באשדוד.

<sup>43</sup> ראו ה"ש 32.

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

31.12.2020	31.12.2021	במיליוני ש"ח ליום	
19,291	21,174	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה (כמובא בסעיף 10.2 לעיל)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(501)	(595)	בנטרול הצגה של נכסים בבעלות חברות משותפות אשר בדוח הכספי מוצגים על בסיס אקוויטי	התאמות
(200)	(200)	נכסים שנכללו במסגרת רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה בדוח על המצב הכספי	
18,590	20,379	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדוח על המצב הכספי
(752)	1,418	סך רווחי (הפסדי) שערור (כמובא בסעיף 10.4 לעיל)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
11	(91)	בנטרול הצגה של (רווחי) הפסדי שערור בגין נכסים בבעלות חברות משותפות אשר בדוח הכספי מוצגים בשורת רווחי אקוויטי חברות כלולות	התאמות
(741)	1,327	סעיף עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו בדוח רווח והפסד (מאוחד)	הצגה בדוח על הרווח והפסד

## בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (במיליוני ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה
29,865	152	258	רבעון 1
33,335	174	256	רבעון 2
32,759	141	238	רבעון 3
46,953	175	224	רבעון 4
142,359	570	762	שנת 2023
113,092	457	553	שנת 2024
135,723	290	373	שנת 2025
260,540	281	1,009	שנת 2026 ואילך
794,626	2,240	3,673	סה"כ

- מובהר כי ההכנסות הצפויות אינן כוללות צפי הכנסות בשל מימוש אופציות לחידוש חוזים קיימים אשר יגיעו לכדי סיום. ההכנסות הצפויות המפורטות לעיל, כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינן קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר, 2021, ללא הכנסות מדמי ניהול, מפדיון והכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון. רכיב ההכנסות מרכיבים משתנים אינו מהותי עבור החברה ואין בידי הנהלת החברה נתונים בדבר הכנסותיה מרכיב זה.
- יצוין, כי להערכת החברה, אין בנתונים המפורטים בטבלה זו לעיל, כדי לתרום מידע איכותי על פעילות החברה ואינו משקף נכון את מצב עסקיה, וזאת מכיוון שלהערכת החברה היא תגיע להסכמות על חידוש עיקר החוזים הקיימים בהגיעם לכדי סיום ו/או על חתימת חוזים חדשים עם שוכרים חלופיים במקום.
- הנתונים הנוגעים לצפי הכנסות צפויות בשנים הקרובות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות וכן בנוגע להערכת החברה לגבי חידוש חוזים שיסתיימו או חתימתם של חוזים חדשים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה וכן על הסכמי שכירות בין החברה לבין השוכרים, נכון למועד פרסום הדוח. נתונים אלו עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות, בין היתר עקב השפעות משבר נגיף הקורונה, ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות (לרבות אך לא רק, כניסתם להליכי פשיטת רגל, כינוס נכסים וכיו"ב), וזאת מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 להלן.

בתקופת הדוח לא היו לחברה שוכרים עיקריים, אשר ההכנסה מכל אחד מהם מהווה 10% או יותר מהכנסות החברה המאוחדות בשנת הדוח. כמו כן, אין לחברה תלות בשוכר יחיד. למועד הדוח חשופה החברה חשיפה מהותית לשינויים שעלולים לחול בענף האופנה (הכולל, בין היתר, גם הנעלה, תיקים והלבשה תחתונה), הואיל ושיעור של כ-47%<sup>44</sup> מהכנסות החברה מפעילות מרכזי מסחר וקניונים בשנת 2021, מקורן בענף זה.

בהתאם לאמור, חשופה החברה לשינויים שיחולו, אם וככל שיחולו, בהעדפות צרכנים, כמו הרגלי הקניה באינטרנט ובחו"ל, אשר גדלו משמעותית בתקופות הסגרים. יצוין כי עם היציאה מהסגרים ניכרה חזרה של היקף פעילות האונליין לממדים דומים להיקפה טרום מגפת הקורונה. כמו כן חשופה החברה לשינויים שיחולו, אם וככל שיחולו במחיר חומרי הגלם בענף, עלויות השינוע, במחיר העבודה וכן שינויי אקלים מהותיים, אשר עלולים להביא לשינוי במחיר המוצרים, עובדה אשר עלולה בסופו של יום להקטין את רווח השוכרים ולהשפיע בטווח הארוך גם על רווחיות החברה.

יחד עם זאת, מרבית הסכמי השכירות כוללים דמי שכירות חודשיים קבועים, אליהם מתווספת, ככל שרלוונטי, תמורה נוספת המחושבת לפי אחוז מסוים מהפדיון, כך שחשיפת החברה בהיבט זה מוגבלת בטווח הקצר.

למועד הדוח חשופה החברה חשיפה מהותית בפעילות הנדל"ן למשרדים לשינויים שעלולים לחול בענף ההיי-טק, הואיל ומרבית מהכנסות החברה בשנת 2021 משימוש זה מקורן בענף זה. לצד חשיפה זו, שנת 2021 הייתה שנת שיא בביקושים למשרדים כתוצאה מהגאות בשוק ההייטק והנפקות ה"יוניקורן". במהלך השנה חתמה החברה על חוזים חדשים וחדושי חוזים בטוח של כ-62 אלף מ"ר עם גידול ריאלי של כ-3% בדמי השכירות לעומת אשתקד. אחוזי האכילוס בנכסים המניבים עלו השנה לכ-97.3% לתאריך הדוח.

כמו כן, שוכרי החברה פעילים בתחומים שונים של ענף זה, ולכן להערכת החברה רמת החשיפה לשינויים בענף הינה נמוכה. לפרטים אודות מגמות בענף המסחר הקמעונאי וכן למגמות בענף המשרדים ראו עמ' 8-9 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

שנה שהסתיימה ביום)			פרמטרים (חלק החברה)	שימוש
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
3	3	3	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	משרדים
128	128	131	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	
72,725	181,069	191,991	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
573,569	761,531	1,436,583	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
150,000	211,597	171,952	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן מאוחד) (באלפי ש"ח)	
955,535	797,197	1,008,795	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
-	-	24%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	

במהלך השנה חתמה החברה על חוזים בנכסים בהקמה בשטח של כ-46 אלף מ"ר. בנוסף, בכל אחד מהפרויקטים מתנהלים משאים ומתנים על שטחים נוספים, כאשר בפרויקט LANDMARK TLV נרשמת התקדמות משמעותית ונרשמים ביקושים חסרי תקדים לשטחי משרדים מצד חברות הייטק גדולות אשר משקפים את הצמיחה של שוק ההייטק הישראלי. לפרטים נוספים ראו גם פרק מגמות בענף המשרדים בשנת 2021 בעמוד 9 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

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

שנה שהסתיימה ביום			פרמטרים	
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
-	451	-	מספר נכסים שנמכרו בשנה	זר
-	67	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
-	3	-	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	46	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
-	-	-	רווח שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	שו
481	-	47	מספר נכסים שנרכשו בשנה	
465	-	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	
9 <sup>49</sup>	-	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
50 <sup>41</sup>	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (במיליוני ש"ח)	

45 ביום 9 ספטמבר, 2020 נמכר קניון עופר מלכת שבא.

46 מתבסס על נתוני 2019 על מנת להציג תזרים NOI לשנה שלמה.

47 יצוין כי במהלך תקופת הדוח הושב לחברה נכס כחלק מהסכם ביטול מכר (חלקי). שטח הנכס הוא 6 אלפי מ"ר (חלק החברה) ותזרים ה-NOI השנתי בעת הרכישה (ללא ה- NOI הצפוי בנין שטחים ריקים) קטן מ-1 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה סעיף 10.13.1 להלן.

48 בשנת 2019 רכשה החברה את החזקתיה של חברת מגדל בחברת "קניון רמת אביב". לפירוט נוסף ראו הערת שוליים 69 להלן.

49 חלק המיעוט בשטח קניון רמת אביב.

50 חלק המיעוט ב-NOI של קניון רמת אביב.

1. רווח/הפסד מתחשב גם בעלויות נלוות לעסקה.
2. עלות רכישה של נכסים כוללת בנוסף לעלות הנכס גם עלויות נלוות (ובכלל זה: מס רכישה, דמי תיווך, שכ"ט עו"ד וכו').
3. נתונים בטבלה לפי חלק יחסי של החברה בנכס.
4. תזרים NOI בעת רכישת נכסים מתייחס לקצב NOI בפועל בעת הרכישה ואיננו כולל NOI צפוי בגין שטחים ריקים וכן לא חסכון בעלויות שבוצע בעקבות התייעלות.
5. תזרים NOI במכירת נכסים וברכישתם מתייחס ל-NOI בגילום לשנה שלמה.

10.13.1. 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" וממגרש סמוך המיועד למגורים צמודי קרקע. לפרטים נוספים ראו ביאור ה-14.ה. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2021.

10.13.2. ביום 26 במאי, 2020, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיה בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט זכויותיה במקבצי הדיור במקרקעין), תמורת כ-200 מיליון ש"ח, נטו, לאחר ניכוי עלויות עסקה ומיסוי מוערכות בהן תישא החברה. הסכם המכר הותנה בתנאי מתלה, שהוא אישור תוכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה ביחס למקרקעין. ביום 28.12.2021 אושרה התב"ע והתנאי המתלה התקיים. עד למועד פרסום הדוח שולמו לחברה הבת 20% מסך התמורה. השלמת העסקה, לרבות תשלום יתרת התמורה ומסירת החזקה, צפויה להתקיים ביום 31.3.2022.

(המוחזקים על ידי החברה במישרין או בעקיפין באמצעות חברות בנות)

נכון ליום 31.12.2021, הנכסים המניבים המהותיים של החברה הינם כדלקמן: פארק עופר פתח תקווה, קניון עופר בילו סנטר, עופר גרנד קניון חיפה, קניון עופר רחובות, עופר הקניון הגדול פתח תקווה, עופר גרנד קניון באר שבע. לפרטים אודות פארק עופר פתח תקווה וקניון עופר בילו סנטר ראו סעיפים 11.1 ו-11.2 להלן. לפרטים נוספים אודות עופר גרנד קניון חיפה, עופר הקניון הגדול פתח תקווה ועופר גרנד קניון באר שבע, המשמשים כבטוחות לאגרות חוב של החברה ראו סעיף 14 לדוח זה להלן. לפרטים נוספים אודות קניון עופר רחובות ראו סעיף 15 לדוח זה.

11.1. פארק עופר פתח תקווה West

שם הנכס ומאפייניו	פארק עופר פתח תקווה West <sup>51</sup>
מטבע הפעילות	ש"ח
שימוש עיקרי	משרדים
עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (מיליוני ש"ח)	665 <sup>52</sup>
חלק החברה	74%
שטח (אלפי מ"ר)	88

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 74%)	2019	2020	2021
שוו הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)	1,280	1,311	1,368
ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)	1,280	1,311	1,368
הכנסות מדמי שכירות בשנה (במיליוני ש"ח) <sup>53</sup>	78	65	74
NOI בפועל בשנה (במיליוני ש"ח)	75	62 <sup>54</sup>	71
שיעור תשואה בפועל	5.59%	5.50%	5.54%
שיעור התשואה המותאם	5.76%	5.84%	6.05%
יחס שווי הנכס לחוב (LTV) <sup>55</sup>	4.95%	4.48%	-
רווחי (הפסדי) שערורך (במיליוני ש"ח)	38	(29)	29
שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)	86% <sup>56</sup>	92%	95%
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר <sup>57</sup> (ש"ח)	68	71	70

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

ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'		
היוון תזרים מזומנים		
6.99%	6.76%	6.57%

זיהוי מעריך השווי

מודל הערכה

הנחות נוספות בבסיס הערכה – CAP RATE<sup>58</sup> (שיעור היוון משוקלל)

51 לפרטים נוספים אודות הלוואה שהעמידה החברה לחברה בת המחזיקה בפארק עופר פתח תקווה, ראו ביאור 4(ד)1 למידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, פרק ג' לדוח תקופתי זה.

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

53 כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

54 עיקר הירידה ב-NOI נובעת מעזיבה של שוכר, לפרטים נוספים אודות סיום ההתקשרות והשוכר הנכנס במקומו ראו ה"ש 56.

55 לא כולל הלוואה שהעמידה החברה לחברה הבת המחזיקה בזכויות בפארק עופר פ"ת. ביום 20 בספטמבר, 2021, נפרעה הלוואה מגוף מוסדי. יצוין כי במהלך שנת 2019, פינה שוכר, אשר שכר בפארק עופר שטחים בהיקף של כ-19 אלף מ"ר. סך של כ-16 אלף מ"ר מתוך השטח שפונה כאמור, הושכרו, לשוכר חלופי. כמו כן, עבודות התאמה בוצעו לשטחים האמורים והחל מיום 1.11.2020 הנכס נמסר לאכזס.

57 בטבלה זו – חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה, חלקי השטחים המושכרים נכון ליום 31 בדצמבר 2021. כמו כן, נוטרלו הקלות אשר הוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטווח הארוך.

58 שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא ובנטרול הקלות שניתנו בנין משבר הקורונה במהלך התקופה.

ש"ח	ש"ח
מסחר	מטבע הפעילות
59 275	שימוש עיקרי
72%	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (מיליוני ש"ח)
44	חלק החברה
	שטח (אלפי מ"ר)

2019	2020	2021	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 72%)
948	933	1,005	שוו הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
948	933	1,005	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
57	44	57	הכנסות מדמי שכירות בשנה (במיליוני ש"ח) <sup>60</sup>
61	46	61	NOI בפועל בשנה (במיליוני ש"ח)
6.46%	6.78%	6.71%	שיעור תשואה בפועל <sup>61</sup>
6.70%	6.78%	6.71%	שיעור התשואה המותאם
28%	26%	22%	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)
80	(22)	69	רווחי (הפסדי) שערור (במיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
109	112	118	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר <sup>62</sup> (ש"ח)

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

ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'		
היוון תזרים מזומנים		
6.64%	6.75%	6.74%

זיהוי מעריך השווי
מודל הערכה
הנחות נוספות בבסיס הערכה – CAP RATE <sup>63</sup> (שיעור היוון משוקלל)

<sup>59</sup> העלות המקורית כוללת את עלות רכישת הנכס (כ-72%) והשבחות נוספות.

<sup>60</sup> כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

<sup>61</sup> בחישוב שיעור התשואה התווספו ל-NOI הקלות שהוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף קורונה.

<sup>62</sup> ראו ה"ש 57.

<sup>63</sup> שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות

חתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא ובנטרול הקלות שניתנו בגין משבר הקורונה במהלך התקופה.



נכון ליום 31.12.2021, לחברה נכס אחד המסווג כנכס מניב בהקמה מהותי – LANDMARK TLV.

LANDMARK TLV			שם הנכס ומאפייניו
ש"ח			מטבע הפעילות
תל אביב			מיקום הנכס
ספטמבר 2015			מועד רכישת הקרקע עליו נבנה הנכס
50%			חלק החברה בנכס
איחוד יחסי			שיטת הצגה בדוח
2023-2025			מועד סיום בנייה משוער
משרדים – 140,000 מ"ר			שטחי נכס מיועדים – לפי שימושים <sup>64</sup>
מסחר – 7,000 מ"ר			
מבני ציבור – 7,500 מ"ר			
מגורים – 11,500 מ"ר (116 יח"ד)			
652,832			סך כל ההשקעה הצפויה (במיליוני ש"ח)
2019	2020	2021	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)
774	883	1,050	עלות מצטברת בתום שנה (במיליוני ש"ח)
849	960	1,802	שוו הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה בסוף שנה (במיליוני ש"ח) <sup>66</sup>
425	480	901	ערך בספרים בסוף שנה (חלק התאגיד) (במיליוני ש"ח)
42	(4)	626	רווחי (הפסדי) שערך (במיליוני ש"ח)
6%	14%	37%	שיעור השלמה בתום השנה (באחוזים)
-	-	20%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (באחוזים)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיץ ושות'			זיהוי מעריך השווי
גישת השווי השירי (חילוץ)			מודל הערכה
			הנחות נוספות בבסיס ההערכה <sup>67</sup>
-	-	27,600	שווי למ"ר שטחי משרדים (כולל הקצבים) (ש"ח)
-	-	25,700	שווי למ"ר שטחי מסחר (מעטפת) (ש"ח)
-	-	9,300	שווי למ"ר שטחי אחסנה (ש"ח)
-	-	178,000	שווי למקום חנייה (ש"ח)
-	-	24%	שיעור רווח יזמי (באחוזים)

יודגש כי הערכות החברה ביחס ל- LANDMARK TLV שהינו מבנה בהקמה מהותי של החברה הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שלא ניתן להעריכם מראש ושאנם בשליטתה של החברה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבניה, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים, ירידה בביקושים מצד שוכרים, והרעה במצב הכלכלי בישראל, בין היתר, לאור מצב 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.

<sup>64</sup> לעניין הגדלת זכויות הבנייה ראו פרטים נוספים בעמ' 13 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

<sup>65</sup> בשל ביקושים גבוהים בפרויקט, עודכנה סך ההשקעה הצפויה, בעיקר בגין השתתפות הבעלים בשיפורים במושכר.

<sup>66</sup> לא כולל מלאי המקרקעין (דירות למגורים) ובתוספת החניון על פי עלות.

<sup>67</sup> בשנים 2019-2020 הערכת השווי נערכה על בסיס גישת השוואה למ"ר מבונה (זכויות בנייה), ולכן ההנחות בבסיס ההערכה, באותם השנים, אינן רלוונטיות.

13.1. קניון עופר רמת אביב

פירוט ליום 31.12.2021	הצגת הנכס - קניון עופר רמת אביב
רמת אביב, תל אביב	מיקום הנכס
מסחר – 23,324 מ"ר	
משרדים – 9,255 מ"ר	שטח הנכס – לפי שימושים
סה"כ – 32,579 מ"ר	
בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה	מבנה האחזקה בנכס
100%	חלק החברה בפועל בנכס
-	שמות השותפים לנכס
רכישת 73.4% ביום 30 ביוני 2009 ו-26.6% נוספים ביום 25 בדצמבר 2019 <sup>70</sup>	תאריך רכישת הנכס <sup>69</sup>
בעלות פרטית וחכירה ל-999 שנים בחלק מהשטח התת-קרקעי	פירוט זכויות משפטיות בנכס
חברת קניון רמת אביב בע"מ (להלן: "חברת קניון רמת אביב") הינה הבעלים הרשום	
בלשכת רישום המקרקעין של מקרקעין בשטח רשום של כ-26.5 דונם בגוש 6649,	מצב רישום זכויות משפטיות
וחוכרת ל-999 שנה בשטח התת-קרקעי, לרבות כל הבנוי ושיבנה בו, בתחום חלקות	
נוספות באותו גוש, בשטח רשום של כ-10.6 דונם	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים
-	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
איחוד	

<sup>68</sup> הערכות החברה המוצגות בפרק זה בדבר צפי הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות ובדבר השבחות ושינויים מתוכננים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 להלן, נתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות, בין היתר עקב השפעות משבר נגיף קורונה, ו/או שינויים במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות (לרבות אך לא רק, כניסתם להליכי פשיטת רגל, כינוס נכסים וכיו"ב). נתונים הנוגעים להשבחות ושינויים מתוכננים עשויים להשתנות, בין היתר, אך לא רק, כתוצאה משינויים בתנאי השוק, בקבלת היתרים נדרשים ובמחירי תשומות בנייה.

<sup>69</sup> ביום 25.12.2019 החברה רכשה את מלוא החזקותיה של מגדל אחזקות נדל"ן בע"מ בחברת קניון רמת אביב (26.6%) וזאת בתמורה לסך של 425 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ותשלום מס הרכישה בגין עסקת הרכישה כנדרש על פי דין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25.12.2019, אסמכתא מס' 01-124042-2019, אשר הפרטים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה ופרק א', תיאור עסקי התאגיד, לדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2019.

<sup>70</sup> תאריך הרכישה מתייחס לרכישת ההחזקות בחברת קניון רמת אביב.

2019	2020	2021	נתונים עיקריים
			הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
2,537	2,439	2,593	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
2,537	2,439	2,593	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
115	(104)	126	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (במיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
32,386	32,354	32,579	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
157	97	139	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
467	<sup>72</sup> 458	462	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) <sup>71</sup>
92	94	92	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – משרדים (ש"ח) <sup>73</sup>
607	614	533	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר <sup>74</sup>
154	93	138	NOI (במיליוני ש"ח)
158	153	158	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) <sup>75</sup>
160	157	158	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) <sup>76</sup>
*6.40%	*6.58%	*6.28%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>77</sup>
*6.59%	*6.66%	*6.41%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*6.60%	*6.84%	*6.41%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
162	160	162	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
4,361	<sup>80</sup> 4,455	<sup>79</sup> 4,990	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) <sup>78</sup>
6.43%	6.58%	6.40%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – CAP RATE <sup>81</sup> (שיעור היוון משוקלל) * שיעור התשואה מחושב ללא שווי הוגן של זכויות הבנייה בנכס.

#### בתאריך רכישת הנכס:

– עלות הרכישה – 1,945 מיליוני ש"ח<sup>82</sup>.

– שיעור התפוסה – 100%.

– NOI – 118.7 מיליוני ש"ח (על בסיס שנתי).

71 בטבלה זו – חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה, חלקי השטחים המושכרים נכון ליום 31 בדצמבר 2021. כמו כן, נטרלו הקלות אשר הוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטווח הארוך.

72 הירידה בדמי שכירות למ"ר נובעת בעיקר מירידה בהכנסות מתוספת פדיון משוכרים, בשל תקופות הסגר במהלך השנה.

73 ראו ה"ש 71.

74 לא כולל עוגנים ודוכנים.

75 לא כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

76 כולל הכנסות שכירות משטחים פנויים.

77 בחישוב שיעור התשואה התווספו ל-NOI הקלות שהוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף קורונה.

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

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

80 חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב על פי מספר הימים שהמתחם היה פתוח בפועל.

81 שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא ובנטרול הקלות שניתנו בגין משבר הקורונה במהלך התקופה.

82 מייצג את שווי הוגן נדל"ן להשקעה בעת רכישת 73.4% ממניות החברה המחזיקה בנכס בתוספת שווי הנדל"ן בעת רכישת חלקו של המיעוט ביום 25 בדצמבר 2019 והשבחות נוספות.

2019	2020	2021	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			<b>הכנסות (במיליוני ש"ח)</b>
137	84	120	מדמי שכירות - קבועות
3	2	4	מדמי שכירות - משתנות
23	17	23	מדמי ניהול
17	11	15	מהפעלת חניון
8	5	6	אחרות
<b>188</b>	<b>119</b>	<b>168</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
			<b>עלויות (במיליוני ש"ח)</b>
19	16	17	ניהול, אחזקה ותפעול
8	5	7	הפעלת חניון
7	5	6	אחרות
<b>34</b>	<b>26</b>	<b>30</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
<b>154</b>	<b>93</b>	<b>138</b>	<b>רווח גולמי / NOI</b>

13.1.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
78	54	75	94	113	בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים

13.1.3. ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בנין קיימים חוזים חתומים ליום 31.12.2021 ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

#### 13.1.4. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

התקבל היתר עבור ביצוע שינויים בקניון, תוספת קומה שלישית חלקית ואזור מזון מהיר. עבודות הבניה החלו וצפויות להסתיים במהלך שנת 2023. בנוסף, החברה מקדמת תב"ע להגדלת זכויות בנייה במתחם הקניון למסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה. לפרטים נוספים ראו את פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

#### 13.1.5. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

ביום 19.4.2020 דיווחה החברה בקשר עם הלוואה שנטלה חברת קניון רמת אביב בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה המחזיקה בזכויות בקניון רמת אביב, מבנק לאומי לישראל בע"מ ("בנק לאומי") שיתרתה עמדה לאותו מועד על כ-650 מיליון ש"ח ואשר מועד פירעונה היה נובמבר 2020, כי חברת קניון רמת אביב התקשרה עם בנק לאומי בהסכם לקבלת מסגרת אשראי של עד 850 מיליון ש"ח (בכפוף לעמידה בתנאי ההסכם, הכוללת את הלוואה בסך 650 מיליון ש"ח) שתוקפה היה עד נובמבר 2021<sup>83</sup>. ביום 26.11.2020 הווארכה מסגרת האשראי (כולל הלוואה) עד לחודש מרץ 2022 וביום 24.1.2022 הווארכה מסגרת האשראי (כולל הלוואה) בשנית עד ליום 1 במרץ, 2024, אז צפויה להיפרע מסגרת האשראי.

<sup>83</sup> לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 19.4.2020 (אסמכתא מס': 2020-02-039288), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

---

850 מיליוני ש"ח	זכויות חברת קניון רמת אביב בקניון עופר רמת אביב (לרבות זכויותיה במקרקעין עליהם מצוי הקניון, הזכויות בכל הבנוי על המקרקעין, הזכויות מכוח הסכמי השכירות והזכויות הנובעות מהם, משועבדות לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ להבטחת אשראי.	דרגה ראשונה	שעבודים
-----------------	--	-------------	---------

---

2019	2020	2021	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
2,537	2,439	2,593	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיץ ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			
<p>(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקטר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אגב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב-3.</p>			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי</b>			
23,135 – מסחר	23,222 – מסחר	23,324 – מסחר	הערכה בוצעה בנישת היוון הכנסות – Income Approach
9,251 – משרדים	9,251 – משרדים	9,255 – משרדים	
32,386 – סה"כ	32,473 – סה"כ	32,579 – סה"כ	
100% – מסחר	99% – מסחר	100% – מסחר	
100% – משרדים	100% – משרדים	100% – משרדים	
497 – מסחר	487 – מסחר	491 – מסחר	
96 – משרדים	95 – משרדים	95 – משרדים	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
160,411	157,111	157,741	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים) <sup>85</sup>
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
6.43%	6.43%	6.40%	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
			שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)
<b>שינוי בשווי באלפי ש"ח</b>			<b>ניתוחי רגישות לשווי<sup>86</sup>:</b>
-171,000	-167,000	-169,000	עלייה של 0.5%
+200,000	+195,000	+199,000	ירידה של 0.5%
+110,000	+106,000	+111,000	עלייה של 0.5%
-110,000	-107,000	-110,000	ירידה של 0.5%
			שיעורי היוון
			דמי שכירות ממוצעים
			למטר

<sup>84</sup> הערכת השווי של קניון עופר רמת אביב מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

<sup>85</sup> שטחים פנויים הובאו בחשבון לפי דמי שכירות ראויים ובשיעור היוון גבוה מהממוצע ובתוספת מקדם דחייה.

<sup>86</sup> לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

פירוט ליום 31.12.2021	הצגת הנכס - קניין עופר הקריון
קריית ביאליק, ישראל	מיקום הנכס
מסחר - 61,755 מ"ר	שטח הנכס - לפי שימושים
משרדים - 27,251 מ"ר	מבנה האחזקה בנכס
סה"כ - 89,006 מ"ר	חלק החברה בפועל בנכס
אחזקה ישירה על ידי החברה	שמות השותפים לנכס
100%	תאריך רכישת הנכס
-	פירוט זכויות משפטיות בנכס
1989	
זכויות חכירה מהוונות	מצב רישום זכויות משפטיות
<p>החברה הינה הבעלים הרשום בלשכת רישום המקרקעין של זכויות חכירה מהוונות בשיעור של כ-91% מאת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") ביחס למגרשים, בשטח כולל של כ-114.5 דונם עליהם הוקמו השטחים להשכרה במתחם הקריון. תקופות החכירה יסתיימו בשנים 2037, 2041, 2044 ו-2057 ביחס לחלקים שונים במתחם הקריון, וניתנות להארכה (למעט ביחס לתקופת החכירה המסתיימת בשנת 2057) ל-49 שנים נוספות (כנגד תשלום למנהל עבור התקופה הנוספת בהתאם להחלטת המנהל)</p>	
בנכס זכויות בלתי מנוצלות בסך כולל של כ-24,500 מ"ר עיקרי	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

2019	2020	2021	נתונים עיקריים
			הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
2,458	2,348	2,422	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
2,458	2,348	2,422	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
124	(118)	32	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (במיליוני ש"ח)
100%	99%	97%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
88,906	88,035	86,698	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
152	94	120	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
171	<sup>88</sup> 165	169	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) <sup>87</sup>
66	67	65	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – משרדים (ש"ח) <sup>89</sup>
282	306	316	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר <sup>90</sup>
160	95	126	NOI (במיליוני ש"ח)
163	155	166	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) <sup>91</sup>
165	160	<sup>93</sup> 172	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) <sup>92</sup>
*6.49%	*6.51%	*6.70%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>94</sup>
*6.63%	*6.88%	*6.97%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*6.71%	*7.10%	*7.23%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
306	291	295	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,691	<sup>97</sup> 2,006	<sup>96</sup> 1,989	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) <sup>95</sup>
6.88%	7.07%	6.82%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – CAP RATE <sup>98</sup> (שיעור היוון משוקלל)

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

## בתאריך רכישת הנכס:

מועד הקמת הנכס: 1989<sup>99</sup>

- 87 בטבלה זו – חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה, חלקי השטחים המושכרים נכון ליום 31 בדצמבר 2021. כמו כן, נוטרלו הקלות אשר הוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטוח הארוך.
- 88 הירידה בדמי השכירות למ"ר לעומת שנת 2019 נובעת בעיקר מירידה בהכנסות מתוספת פדיון משוכרים, בשל תקופות הסגר בקניון במהלך השנה, וכן, משינוי תמהיל עמוק בקניון שכולל בנייה חדשה ושינוי מיקום של דיירים רבים שצפוי להסתיים בשנתיים הקרובות, לפרטים נוספים ראה פרק "תיק הנכסים בתהליך בנייה" בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח תקופתי זה.
- 89 ראו ה"ש 87.
- 90 ראו ה"ש 74.
- 91 ראו ה"ש 75.
- 92 ראו ה"ש 76.
- 93 ה- NOI המייצג כולל את ה- NOI הצפוי כתוצאה משינוי תמהיל עמוק בקניון, הכולל בנייה חדשה ושינוי מיקום של דיירים רבים, לפרטים נוספים ראה פרק "תיק הנכסים בתהליך בנייה" בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח תקופתי זה.
- 94 בחישוב שיעור התשואה התווספו ל- NOI הקלות שהוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף הקורונה.
- 95 ראו ה"ש 78.
- 96 חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב לפי חודשים מרץ עד דצמבר.
- 97 חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב על פי מספר הימים שהמתחם היה פתוח בפועל.
- 98 שיעור היוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא ובנטרול הקלות שניתנו בגין משבר הקורונה במהלך התקופה.
- 99 הואיל והחברה הקימה ובנתה את המתחם, הרי שאין רלוונטיות לנתונים בדבר NOI ושיעור תפוסה במועד הרכישה.



2019	2020	2021	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			<b>הכנסות (במיליוני ש"ח)</b>
147	93	116	מדמי שכירות- קבועות
5	1	4	מדמי שכירות – משתנות
39	26	33	מדמי ניהול
19	15	17	אחרות
<b>210</b>	<b>135</b>	<b>170</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
			<b>עלויות (במיליוני ש"ח)</b>
36	29	32	ניהול, אחזקה ותפעול
14	11	12	אחרות
<b>50</b>	<b>40</b>	<b>44</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
<b>160</b>	<b>95</b>	<b>126</b>	<b>רווח גולמי / NOI</b>

13.2.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
46	29	56	81	112	בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים

ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינן קיימים חוזים חתומים ליום 31.12.2021 ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

### 13.2.3. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

במהלך שנת 2021 התבצעו עבודות להרחבת מתחם הקניון בצידו הדרומי והצפוני. ההרחבה הדרומית אוכלסה במהלך הרבעון האחרון של 2021 וההרחבה הצפונית צפויה להסתיים במהלך 2023. בנוסף, לחברה תב"ע מאושרת להקמת כ-23,000 מ"ר משרדים, טרם נקבע מועד התחלת הבנייה הצפוי. לפרטים נוספים ראו את פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2021	פירוט	סוג	שעבודים
1,456 מיליוני ש"ח	מלוא זכויות החברה, בגין מתחם הקריון הכולל את תתי המתחם: "קניון הקריון", ביאליק סיטי, תחנת הדלק וכן מגדלי הקריון המצויים בקריית ביאליק, משועבדות במשכנתה מדרגה ראשונה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה י') של החברה ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' של דוח תקופתי זה.	דרגה ראשונה	
430 מיליוני ש"ח	מלוא זכויות החברה, בגין מתחם הקריון הכולל את תתי המתחם: "קניון הקריון", ביאליק סיטי, תחנת הדלק וכן מגדלי הקריון המצויים בקריית ביאליק, משועבדות במשכנתה מדרגה שנייה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ט) של החברה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה י"ט) של החברה ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' של דוח תקופתי זה.	דרגה שנייה	

2019	2020	2021	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
2,458	2,348	2,422	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			
(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אגב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב-3.			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי</b>			
מסחר – 61,930	מסחר – 61,930	מסחר – 61,755	הערכה בוצעה בנישת היוון הכנסות – Income Approach
משרדים – 27,208	משרדים – 27,208	משרדים – 27,251	
סה"כ – 89,138	סה"כ – 89,138	סה"כ – 89,006	
מסחר – 99%	מסחר – 95%	מסחר – 94% <sup>102</sup>	
משרדים – 99%	משרדים – 97%	משרדים – 94%	
מסחר – 173	מסחר – 170	מסחר – 167	
משרדים – 66	משרדים – 68	משרדים – 69	
164,675	160,209	172,195	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים) <sup>101</sup>
6.88%	6.91%	6.88%	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) <sup>103</sup>
			תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
			שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)
<b>שינוי בשווי באלפי ש"ח</b>			<b>ניתוחי רגישות לשינויים<sup>104</sup></b>
-153,000	-147,000	-168,000	עלייה של 0.5%
+176,000	+170,000	+195,000	ירידה של 0.5%
+109,000	+95,000	+114,000	עלייה של 5%
-109,000	-95,000	-112,000	ירידה של 5%
			שיעורי היוון
			דמי שכירות ממוצעים
			למטר

<sup>100</sup> הערכת השווי של עופר הקריון מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

<sup>101</sup> שטחים פנויים הובאו בחשבון לפי דמי שכירות ראויים ובישעור היוון גבוה מהממוצע ובתוספת מקדם דחייה.

<sup>102</sup> שיעור התפוסה בשמאות משקף שטחים שהתפנו זמנית לצרכי עבודות השיפוץ ושינוי התמהיל.

<sup>103</sup> הנתון משקף דמי שכירות ממוצעים מייצגים למ"ר מסחר, בנטרול ההשפעות של תקופת השיפוץ להרחבת שטחי המסחר.

<sup>104</sup> לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

14. גילוי אודות נכסים משועבדים להבטחת פירעון אגרות חוב בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 מיום 1.9.2013

כפי שעודכנה ביום 3.5.2020<sup>105</sup>

14.1. עופר גרנד קניין חיפה

(זכויות החברה בנכס משועבדות לטובת הבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה כ') של החברה<sup>106</sup>)

פירוט ליום 31.12.2021	הצגת הנכס - עופר גרנד קניין חיפה
חיפה	מיקום הנכס
מסחר – 49,223 מ"ר	שטח הנכס – לפי שימושים
משרדים – 8,093 מ"ר	מבנה האחזקה בנכס
סה"כ – 57,316 מ"ר	חלק החברה בפועל בנכס
בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה	שמות השותפים לנכס
100%	תאריך רכישת הנכס
-	פירוט זכויות משפטיות בנכס
50% ביום 26.7.2005; 20% נוספים ביום 7.6.2007 ורכישת 30% נוספים ביום 23.10.2012	מצב רישום זכויות משפטיות
בעלות	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
בהליכי רישום	נושאים מיוחדים
בנכס זכויות בלתי מנוצלות בסך כולל של כ-6,129 מ"ר עיקרי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
-	
איחוד	

105 הערכות החברה המצוינות בפרק זה בדבר צפי הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות ובדבר השבחות ושינויים מתוכננים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 להלן, נתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות, בין היתר עקב השפעות משבר נגיף קורונה, ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות (לרבות אך לא רק, כניסתם להליכי פשיטת רגל, כינוס נכסים וכיו"ב). נתונים הנוגעים להשבחות ושינויים מתוכננים עשויים להשתנות, בין היתר, אך לא רק, כתוצאה משינויים בתנאי השוק, בקבלת היתרים נדרשים ובמחירי תשומות בנייה.

106 עד ליום 9.9.2021 זכויות החברה בעופר גרנד קניין חיפה שועבדו לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ח') של החברה אשר נפרעה בפרעון סופי בחודש ינואר 2022. 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 החוב (סדרה כ') של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 22.3.3 להלן.

2019	2020	2021	נתונים עיקריים
			הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,726	1,654	1,727	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,726	1,654	1,727	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
91	(76)	68	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (במיליוני ש"ח)
100%	99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
57,808	57,235	56,851	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
105	63	90	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
163	161	164	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) <sup>107</sup>
62	60	60	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – משרדים (ש"ח) <sup>108</sup>
320	329	237	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר <sup>109</sup>
116	69	100	NOI (במיליוני ש"ח)
119	115	118	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) <sup>110</sup>
119	117	118	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) <sup>111</sup>
*6.72%	*6.97%	*6.65%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>112</sup>
*6.89%	*6.97%	*6.85%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*6.89%	*7.09%	*6.85%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
266	267	251	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,657	<sup>115</sup> 1,684	<sup>114</sup> 1,666	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) <sup>113</sup>
6.89%	7.07%	6.87%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – CAP RATE <sup>116</sup> (שיעור היוון משוקלל)

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

#### בתאריך רכישת הנכס:

- עלות הרכישה – 829 מיליוני ש"ח
- שיעור התפוסה – 100%
- NOI – 56 מיליוני ש"ח

107 בטבלה זו – חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה. כמו כן, נטרלו הקלות אשר הוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטווח הארוך.

108 ראו ה"ש 107.

109 ראו ה"ש 74.

110 ראו ה"ש 75.

111 ראו ה"ש 76.

112 בחישוב שיעור התשואה התווספו ל-NOI הקלות שהוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף הקורונה.

113 ראו ה"ש 78.

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

115 חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב על פי מספר הימים שהמתחם היה פתוח בפועל.

116 שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא ובנטרול הקלות שניתנו בגין משבר הקורונה במהלך התקופה.

2019	2020	2021	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			<b>הכנסות (במיליוני ש"ח)</b>
103	62	88	מדמי שכירות- קבועות
2	1	2	מדמי שכירות – משתנות
33	23	32	מדמי ניהול
17	13	14	אחרות
<b>155</b>	<b>99</b>	<b>136</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
			<b>עלויות (במיליוני ש"ח)</b>
28	22	28	ניהול, אחזקה ותפעול
11	8	8	אחרות
<b>39</b>	<b>30</b>	<b>36</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
<b>116</b>	<b>69</b>	<b>100</b>	<b>רווח גולמי / NOI</b>

14.1.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
103	44	61	83	102	בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים

ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בנין קיימים חוזים חתומים ליום 31.12.2021 ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

14.1.3. **השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

החברה מקדמת אישורה של תב"ע חדשה לתוספת זכויות (מסחר, תעסוקה, מגורים וחניה). לפרטים נוספים ראו את פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

14.1.4. **שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2021	פירוט	סוג
1,117 מיליוני ש"ח	עד ליום 9.9.2021 - זכויות החברה בנכס (לרבות הזכות לקבלת פירות ותגמולי ביטוח) שועבדו בשעבוד בדרגה ראשונה להבטחת פירעון אגרות חוב (סדרה ח') שהנפיקה החברה. החל מיום 9.9.2021 - הזכות לקבלת הפירות, תגמולי הביטוח וזכויות להירשם כבעלים על "מתחם הגרנד קניון" בחיפה משועבדות בשעבוד בדרגה ראשונה להבטחת פירעון חוב (סדרה כ') אשר הנפיקה החברה ביום 17.8.2021. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה כ') של החברה ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' של דוח תקופתי זה.	דרגה ראשונה שעבודים

2019	2020	2021	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,726	1,654	1,727	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיץ ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			
<p>(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אגב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב-3.</p>			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי</b>			
מסחר – 50,046	מסחר – 49,996	מסחר – 49,223	ההערכה בוצעה בגישת היוון הכנסות – Income Approach
משרדים – 7,762	משרדים – 7,919	משרדים – 8,093	
סה"כ – 57,808	סה"כ – 57,915	סה"כ – 57,316	
מסחר – 100%	מסחר – 99%	מסחר – 100%	
משרדים – 100%	משרדים – 94%	משרדים – 95%	
מסחר – 161	מסחר – 159	מסחר – 164	
משרדים – 62	משרדים – 62	משרדים – 62	
118,639	116,567	118,260	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
			שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)
			דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
			תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
			רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל
6.89%	6.9%	6.87%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)
<b>שינוי בשווי באלפי ש"ח</b>			<b>ניתוחי רגישות לשווי<sup>118</sup>:</b>
-115,000	-113,000	-115,000	עלייה של 0.5%
+133,000	+131,000	+134,000	ירידה של 0.5%
+79,000	+76,000	+80,000	עלייה של 5%
-79,000	-76,000	-79,000	ירידה של 5%
			שיעורי היוון
			דמי שכירות ממוצעים
			למטר

<sup>117</sup> הערכת השווי של עופר גרנד קניון חיפה מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

<sup>118</sup> לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

פירוט ליום 31.12.2021	הצגת הנכס - עופר הקניין הגדול פתח תקווה
פתח תקווה	מיקום הנכס
מסחר – 37,198 מ"ר	שטח הנכס – לפי שימושים
משרדים – 14,975 מ"ר	מבנה האחזקה בנכס
סה"כ – 52,173 מ"ר	חלק החברה בפועל בנכס
החברה מחזיקה (בעקיפין) ב-100% מהזכויות בנכס	שמות השותפים לנכס
100%	תאריך רכישת הנכס
-	פירוט זכויות משפטיות בנכס
מלוא הזכויות נרכשו ביום 17.3.2005	מצב רישום זכויות משפטיות
(קודם לכן החזיקה החברה 50% ממניות אבנת בע"מ,	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
חברה בת בבעלות מלאה המחזיקה במישרין בנכס)	נושאים מיוחדים
בעלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
הזכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין	
זכויות בלתי מנוצלות בסך כולל של כ-24,000 מ"ר עיקרי, מתוכם כ-7,000 מ"ר	
מיועדים למסחר והיתר למשרדים	
-	
איחוד	



2019	2020	2021	נתונים עיקריים
			הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,687	1,646	1,766	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,687	1,646	1,766	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
110	(50)	106	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (במיליוני ש"ח)
*94%	*95%	*98%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
48,810	49,650	51,316	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
102	58	88	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
206	204	210	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) <sup>119</sup>
57	55	58	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – משרדים (ש"ח) <sup>120</sup>
418	349	274	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר <sup>121</sup>
105	56	93	NOI (במיליוני ש"ח)
111	109	111	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) <sup>122</sup>
113	112	117	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) <sup>123</sup>
6.22%	**6.44%	**6.30%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>124</sup>
6.58%	**6.72%	**6.37%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
6.70%	**6.91%	**6.72%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
212	209	201	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,925	<sup>127</sup> 2,029	<sup>126</sup> 2,009	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) <sup>125</sup>
6.71%	6.89%	6.71%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – CAP RATE <sup>128</sup> (שיעור היוון משוקלל)

\* שיעור התשואה משקלל תפוסה של 98% בשטחי המסחר בקניון ו-98% בשטחי המשרדים (בשנת 2020 94% ו-96% בהתאמה).

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

119 בטבלה זו – חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה. כמו כן, נטרלו הקלות אשר הוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטווח הארוך.

120 ראו ה"ש 119.

121 ראו ה"ש 74.

122 ראו ה"ש 75.

123 ראו ה"ש 76.

124 בחישוב שיעור התשואה התווספו ל-NOI הקלות שהוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף הקורונה.

125 ראו ה"ש 78.

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

127 חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב על פי מספר הימים שהמתחם היה פתוח בפועל.

128 שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות לתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא ובנטרול הקלות שניתנו בין משבר הקורונה במהלך התקופה.

2019	2020	2021	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			<b>הכנסות (במיליוני ש"ח)</b>
99	56	85	מדמי שכירות - קבועות
3	2	3	מדמי שכירות - משתנות
28	19	27	מדמי ניהול
12	8	9	אחרות
<b>142</b>	<b>85</b>	<b>124</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
			<b>עלויות (במיליוני ש"ח)</b>
27	22	23	ניהול, אחזקה ותפעול
10	7	8	אחרות
<b>37</b>	<b>29</b>	<b>31</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
<b>105</b>	<b>56</b>	<b>93</b>	<b>רווח גולמי / NOI</b>

14.2.1. אין שוברים עיקריים בנכס.

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

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
87	32	40	55	75	בהנחה של אי מימוש אופציות שוברים

ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בנין קיימים חוזים חתומים ליום 31.12.2021 ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

#### 14.2.3. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021 אושרה תב"ע לתוספת זכויות לבנייה של כ-27,000 מ"ר (לשיווק) במגדל משרדים בצידו הצפוני של הקניון, החברה מקדמת את התכנון וצפויה להתחיל את הבנייה בשנת 2023. בנוסף, לחברה אושרה תב"ע לתוספת זכויות בנייה של כ-7,000 מ"ר מסחר. לפרטים נוספים ראו את פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

#### 14.2.4. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2021	פירוט	סוג
1,318 מיליוני ש"ח	זכויות החברה בנכס (לרבות במגדל והזכות לקבלת פירות ותגמולי ביטוח) משועבדות בשעבוד בדרגה ראשונה להבטחת פירעון אגרות חוב (סדרה יד') שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה יד') של החברה ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' של דוח תקופתי זה.	דרגה ראשונה

2019	2020	2021	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק התברה בנכס 100%)
1,687	1,646	1,766	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיץ ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			
(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אגב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב-3.			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי</b>			
מסחר – 37,015	מסחר – 37,170	מסחר – 37,198	הערכה בוצעה בנישת היוון הכנסות – Income Approach
משרדים – 15,175	משרדים – 15,184	משרדים – 14,975	
סה"כ – 52,190	סה"כ – 52,354	סה"כ – 52,173	
מסחר – 95%	מסחר – 93%	מסחר – 98% <sup>131</sup>	
משרדים – 90%	משרדים – 96%	משרדים – 98%	
מסחר – 207	מסחר – 207	מסחר – 206	
משרדים – 54	משרדים – 57	משרדים – 60	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
113,209	111,725	117,383	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים) <sup>130</sup>
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
6.71%	6.71%	6.74%	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי <sup>132</sup> :
-116,000	-113,000	-120,000	עלייה של 0.5%
+135,000	+133,000	+139,000	ירידה של 0.5%
+74,000	+73,000	+73,000	עלייה של 5%
-74,000	-72,000	-74,000	ירידה של 5%
			שיעורי היוון
			דמי שכירות ממוצעים
			למטר

<sup>129</sup> הערכת השווי של עופר הקניין הגדול פתח תקווה, מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

<sup>130</sup> שטחים פנויים הובאו בחשבון לפי דמי שכירות ראויים ובשיעור היוון גבוה מהממוצע ובתוספת מקדם דחייה.

<sup>131</sup> שיעור התפוסה המייצג בהערכת השווי הוא 93%, מאחר שהוא לוקח בחשבון חנייות שפונו לצורך החלפתן בין שוכרים במטרה להשביח את הנכס ואינו לוקח בחשבון הסכמי שכירות זמניים.

<sup>132</sup> לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

פירוט ליום 31.12.2021	הצגת הנכס - עופר גרנד קניון באר שבע
באר-שבע	מיקום הנכס
מסחר – 52,261 מ"ר	שטח הנכס – לפי שימושים
בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה	מבנה האחזקה בנכס
100%	חלק החברה בפועל בנכס
-	שמות השותפים לנכס
רכישת 50% מהזכויות בחברה שהיא בעלת הנכס ביום 1 ביולי 2010 ו-50%	תאריך רכישת הנכס
נוספים ביום 30 ביוני 2016	פירוט זכויות משפטיות בנכס
בעלות	מצב רישום זכויות משפטיות
בעלות	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
זכויות בלתי מנוצלות בסך של כ-14,000 מ"ר	נושאים מיוחדים
המיועדות לבניית מגדל משרדים מעל הקניון.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
-	
איחוד	

2019	2020	2021	נתונים עיקריים
			הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,027	986	1,153	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח) <sup>133</sup>
1,027	986	1,153	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
(11)	(49)	152	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (במיליוני ש"ח)
94%	98%	99%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
48,158	50,658	51,765	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
68	45	65	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
118	113	118	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) <sup>134</sup>
183	143	148	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר <sup>135</sup>
64	43	69	NOI (במיליוני ש"ח)
72	75	83	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) <sup>136</sup>
75	76	85	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) <sup>137</sup>
*6.30%	*7.24%	*6.82%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>138</sup>
*7.09%	*7.69%	*7.27%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*7.38%	*7.79%	*7.44%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
201	217	227	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,621	<sup>141</sup> 1,745	<sup>140</sup> 1,614	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) <sup>139</sup>
7.37%	7.80%	7.38%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – CAP RATE <sup>142</sup> (שיעור היוון משוקלל)

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

**בתאריך רכישת הנכס:**

- עלות הרכישה – 993 מיליוני ש"ח<sup>143</sup>.
- שיעור התפוסה – הוקם על ידי החברה.
- NOI – הוקם על ידי החברה.

<sup>133</sup> השווי אינו כולל את שווי מגרש 7 שמוחזק על ידי חברת מ.ל.א ב"ש (בעלת הקניון) שאינו משועבד עבור אגרות החוב מסדרה טז'. ביחס למגרש זה, מתכננת החברה בניית כ-297 יחידות דיור, על פי תב"ע מאושרת ולפני קבלת היתר. החברה בשלב התכנון ופועלת להגשת בקשה להיתר במהלך שנת 2022.

<sup>134</sup> בטבלה זו – חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה. כמו כן, נטרלו הקלות אשר הוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטווח הארוך.

<sup>135</sup> ראו ה"ש 74.

<sup>136</sup> ראו ה"ש 75.

<sup>137</sup> ראו ה"ש 76.

<sup>138</sup> בחישוב שיעור התשואה התווספו ל-NOI הקלות שהוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף הקורונה.

<sup>139</sup> ראו ה"ש 78.

<sup>140</sup> חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב לפי חודשים מרץ עד דצמבר.

<sup>141</sup> חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב על פי מספר הימים שהמתחם היה פתוח בפועל.

<sup>142</sup> שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות חתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא ובנטרול הקלות שניתנו בגין משבר הקורונה במהלך התקופה.

<sup>143</sup> עלות הנדל"ן להשקעה ביום רכישת החברה לראשונה, בתוספת העלות ביום רכישת חלקו של השותף והשבחות נוספות.

2019	2020	2021	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
			<b>הכנסות (במיליוני ש"ח)</b>
65	42	60	מדמי שכירות - קבועות
3	3	5	מדמי שכירות - משתנות
24	18	25	מדמי ניהול
11	8	13	אחרות
<b>103</b>	<b>71</b>	<b>103</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
			<b>עלויות (במיליוני ש"ח)</b>
27	19	19	ניהול, אחזקה ותפעול
12	9	15	אחרות
<b>39</b>	<b>28</b>	<b>34</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
<b>64</b>	<b>43</b>	<b>69</b>	<b>רווח גולמי / NOI</b>

14.3.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
35	17	24	44	67	בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים

ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינן קיימים חוזים חתומים ליום 31.12.2021 ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

14.3.3. **השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

בנכס מתוכננת הוספת כ-14,000 מ"ר שטחי משרדים ומרפאות. לפרטים נוספים ראו את פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

14.3.4. **שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2021	פירוט	סוג
787 מיליוני ש"ח	זכויות החברה בקניין (לרבות הזכות לקבלת פירות ותגמולי ביטוח) משועבדות בשעבוד בדרגה ראשונה להבטחת פירעון אגרות חוב (סדרה טז') שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה טז') של החברה ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' של דוח תקופתי זה.	דרגה ראשונה שעבודים

2019	2020	2021	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,027	986	1,153	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיץ ושות'			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			
(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אנב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב-3.			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות			מודל הערכת השווי
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי</b>			
מסחר – 51,283	מסחר – 51,798	מסחר – 52,261	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון (בחישוב (מ"ר))
מסחר – 94%	מסחר – 97%	מסחר – 99%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)
מסחר – 131	מסחר – 130	מסחר – 134	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
75,298	76,059	84,747	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
7.37%	7.34%	7.40%	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)
<b>שינוי בשווי באלפי ש"ח</b>			<b>ניתוחי רגישות לטווי<sup>145</sup>:</b>
-33,000	-34,000	-37,000	עלייה של 0.25%
+36,000	+36,000	+40,000	ירידה של 0.25%
+48,000	+48,000	+54,000	עלייה של 5%
-47,000	-49,000	-54,000	ירידה של 5%
			היערכה בוצעה בנישת היוון הכנסות – Income Approach
			שיעורי היוון
			דמי שכירות ממוצעים למטר

<sup>144</sup> הערכת השווי של עופר גרנד קניון באר שבע מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

<sup>145</sup> לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

פירוט ליום 31.12.2021

הצגת הנכס – קניין חוצות המפרץ חיפה

פירוט ליום 31.12.2021	הצגת הנכס – קניין חוצות המפרץ חיפה
אזור התעשייה חוצות המפרץ, חיפה	מיקום הנכס
מסחר – כ-64,770 מ"ר	שטח הנכס – לפי שימושים
הנכס מוחזק במלואו על ידי חברת חוצות המפרץ בע"מ ("חברת הנכס") אשר 50% מהון מניותיה מוחזק על ידי החברה ו-50% מהון מניותיה מוחזק על ידי אשטרום נכסים בע"מ.	מבנה האחזקה בנכס
50% (בעקיפין)	חלק החברה בפועל בנכס
אשטרום נכסים בע"מ – 50% (באמצעות ההחזקה בהון המניות של חברת הנכס).	שמות השותפים לנכס
רכישת 50% מהון המניות של חברת הנכס ביום 30.6.2009.	תאריך רכישת הנכס
בעלות וחכירה	פירוט זכויות משפטיות בנכס
בעלות וחכירה	מצב רישום זכויות משפטיות
הנכס כולל מגרשים לא מבונים המיועדים לבנייה, לתעשייה ומסחר	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
בהיקף של כ-84 דונם במתחם הדרומי וכ-50 דונם במתחם הצפוני	נושאים מיוחדים
--	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
שווי מאזני	



2019	2020	2021	נתונים עיקריים
			הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 50%
1,010	1,000	1,190	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,010	1,000	1,190	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
63	(21)	184	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (במיליוני ש"ח)
93%	96%	<sup>146</sup> 98%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
60,594	62,228	58,689	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
49	40	51	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
74	72	78	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) <sup>147</sup>
111	113	114	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר <sup>148</sup>
51	42	53	NOI (במיליוני ש"ח)
54	54	60	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) <sup>149</sup>
59	60	64	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) <sup>150</sup>
*6.63%	*6.59%	*6.33%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>151</sup>
*6.73%	*6.59%	*6.49%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*7.12%	*7.22%	*6.86%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
138	135	139	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,215	<sup>154</sup> 1,351	<sup>153</sup> 1,340	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) <sup>152</sup>
7.12%	7.21%	6.81%	הנחות נוספות בבסיס הערכה – CAP RATE <sup>155</sup> (שיעור היוון משוקלל)

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

**בתאריך רכישת הנכס:**

- עלות הרכישה – 517 מיליוני ש"ח.

- שיעור התפוסה – 89%.

- NOI – 28.5 מיליוני ש"ח (על בסיס שנתי).

146 חישוב שיעור התפוסה של מתחם חוצות המפרץ לא כולל שטח של אולם ארועים שפונה השנה בהיקף של כ-5,000 מ"ר, כולל שטח זה כשטח פנוי, שיעור התפוסה הוא 91%.

147 בטבלה זו – חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה. כמו כן, נטרלו הקלות אשר הוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטווח הארוך.

148 ראו ה"ש 74.

149 ראו ה"ש 75.

150 ראו ה"ש 76.

151 בחישוב שיעור התשואה התווספו ל-NOI הקלות שהוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף הקורונה.

152 ראו ה"ש 78.

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

154 חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב על פי מספר הימים שהמתחם היה פתוח בפועל.

155 שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות לתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא ובנטרול הקלות שניתנו בגין משבר הקורונה במהלך התקופה.

2019	2020	2021	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 50%)
			<b>הכנסות (במיליוני ש"ח)</b>
48	39	50	מדמי שכירות - קבועות
1	1	1	מדמי שכירות - משתנות
10	9	11	מדמי ניהול
10	8	10	אחרות
<b>69</b>	<b>57</b>	<b>72</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
			<b>עלויות (במיליוני ש"ח)</b>
10	10	12	ניהול, אחזקה ותפעול
8	5	7	אחרות
<b>18</b>	<b>15</b>	<b>19</b>	<b>סה"כ עלויות</b>
<b>51</b>	<b>42</b>	<b>53</b>	<b>רווח גולמי / NOI</b>

14.4.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
4	12	26	38	50	בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים

14.4.1. **השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

החברה בהליכים מתקדמים להוצאת היתר למבנה מסחרי במתחם הדרומי בהיקף של כ-16,700 מ"ר וכן בשלב הגשת היתר למבנה מסחרי בשטח של כ-2,000 מ"ר במתחם הצפוני. לפרטים נוספים ראו את פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

14.4.2. **שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2021	פירוט	סוג
397 מיליוני ש"ח	להבטחת אגרות החוב (סדרה יח'), שעבדה חוצות המפרץ חיפה בע"מ, חברה המוחזקת 50% על ידי החברה, 50% בלתי מסוימים מהזכויות בחוצות המפרץ. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה יח') של החברה ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' של דוח תקופתי זה.	דרגה ראשונה שעבודים

2019	2020	2021	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)	
1,010	1,000	1,190	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)	
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיץ ושות'			זהות מעריך השווי	
כן			האם המעריך בלתי תלוי?	
כן			האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
היוון הכנסות (לגבי הקרקע הלא מבונה היטה שיטת ההשוואה)			מודל הערכת השווי	
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי</b>				
64,971	64,764	64,770	הערכה בוצעה בנישת היוון הכנסות – Income Approach	
שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)				
90%	93%	95%		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)
75	75	80		דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
59,498	59,532	63,880		תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל				הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
7.12%	7.21%	6.86%	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)	
<b>שינוי בשווי באלפי ש"ח</b>			<b>ניתוחי רגישות לשווי<sup>157</sup>:</b>	
-54,000	-55,000	-64,000	עלייה של 0.5%	שיעורי היוון דמי שכירות ממוצעים למטר
+63,000	+64,000	+75,000	ירידה של 0.5%	
+38,000	+38,000	+43,000	עלייה של 5%	
-37,000	-38,000	-43,000	ירידה של 5%	

<sup>156</sup> הערכת השווי של חוצות המפרץ מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

<sup>157</sup> לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

2019	2020	2021	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%)
<b>הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי</b>			
50,000-84,000 (זכויות בנייה)	50,000-84,000 (זכויות בנייה)	50,000-69,000 <sup>158</sup> (זכויות בנייה)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
1,350	1,350	1,700	מחיר מכירה לדוגם בר השכרה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח)
1,300-2,650	1,240-2,650	1,700-2,700	טווח מחירים לדוגם בר השכרה של נכסים בני השוואה שנלקחו בחישוב (באלפי ש"ח)
9	12	6	מספרי הנכסים בני השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: צ'ק פוסט, גו"ח 911, 11656/43 מ"ר	נכס 1: רח' האשלג, גו"ח 13,637, 11647/16 מ"ר	נכס 1: רח' הבניה 10, גו"ח 2,015, 11602/34 מ"ר	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
נכס 2: דרך בר יהודה ישראל, גו"ח 8,756, 10903/38 מ"ר	נכס 2: צ'ק פוסט, גו"ח 911, 11656/43 מ"ר	נכס 2: הבניה 6, גו"ח 1,326, 11602/36 מ"ר	
הפחתה לגודל המגרשים ומקומם. הפחתה לניצול זכויות הבנייה בבנייה לא רציפה	הפחתה לגודל המגרשים ומקומם. הפחתה לניצול זכויות הבנייה בבנייה לא רציפה	הפחתה לגודל המגרשים ומקומם. הפחתה לניצול זכויות הבנייה בבנייה לא רציפה	משתנים מרכזיים אחרים

ההערכה בוצעה בנישת השוואה – sales comparison Approach

פירוט ליום 31.12.2021	הצגת הנכס – קניין עופר רחובות
רחובות	מיקום הנכס
מסחר – 38,570 מ"ר	שטח הנכס – לפי שימושים
משרדים – 4,958 מ"ר	מטבע הפעילות
סה"כ – 43,528 מ"ר	מבנה האחזקה בנכס
ש"ח	חלק החברה בפועל בנכס
בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה	שמות השותפים לנכס
100%	תאריך רכישת הנכס
-	פירוט זכויות משפטיות בנכס
רכישת 50% ביום 17.5.2005 ו-50% נוספים ביום 26.7.2007	מצב רישום זכויות משפטיות
בעלות וחכירה	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
הזכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין.	נושאים מיוחדים
בנכס זכויות בלתי מנוצלות בסך כולל של כ-13,000 מ"ר	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
-	
איחוד	

בהתאם להתחייבויות החברה כפי שניתנו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (יג') של החברה, הערכת השווי של קניין עופר רחובות מצורפת כנספח לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2019	2020	2021	נתונים עיקריים
			הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,399	1,332	1,351	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,399	1,332	1,351	ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
28	(74)	6	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (במיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
42,588	42,710	43,528	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
85	50	71	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
171	166	165	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – מסחר (ש"ח) <sup>160</sup>
61	60	62	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש – משרדים (ש"ח) <sup>161</sup>
254	261	252	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) – מסחר <sup>162</sup>
89	52	76	NOI (במיליוני ש"ח)
92	91	89	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) <sup>163</sup>
92	91	90	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) <sup>164</sup>
*6.65%	*7.08%	*6.77%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>165</sup>
*6.88%	*7.11%	*6.86%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*6.88%	*7.11%	6.93%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
237	237	226	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,898	<sup>168</sup> 1,819	<sup>167</sup> 1,900	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון – מסחר (בש"ח) <sup>166</sup>
6.90%	7.11%	6.90%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – CAP RATE <sup>169</sup> (שיעור היוון משוקלל)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			זיהוי מעריך השווי
היוון הכנסות			מודל הערכה

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

#### 15.1 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

בנכס זכויות בניה בלתי מנוצלות של כ-13,000 מ"ר של שטחי משרדים, מסחר וחניונים. תחילת הבניה של כ-11,000 מ"ר צפויה לחול בשנת 2023. לפרטים נוספים ראו את פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

160 בטבלה זו – חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה. כמו כן, נטרלו הקלות אשר הוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטווח הארוך.  
161 ראו ה"ש 160.  
162 ראו ה"ש 74.  
163 ראו ה"ש 75.  
164 ראו ה"ש 76.  
165 בחישוב שיעור התשואה התווספו ל-NOI הקלות שהוענקו לשוכרים במסגרת תוכנית הקלות שגיבשה החברה עקב התפרצות נגיף הקורונה.  
166 ראו ה"ש 78.  
167 חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב לפי חודשים מרץ עד דצמבר.  
168 חישוב הפדיון החודשי הממוצע למ"ר חושב על פי מספר הימים שהמתחם היה פתוח בפועל.  
169 שיעור היוון המשוקלל (CAP RATE) מוצג בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים, נדל"ן בהקמה וזכויות, ובתוספת דמי שכירות על פי חוזי שכירות לתומים שתרומתם טרם קיבלה ביטוי מלא ובנטרול הקלות שניתנו בגין משבר הקורונה במהלך התקופה.

**מעריך שווי מהותי מאוד** – נכון ליום 31.12.2021, משרד ברק פרידמן קפלנר שימקיבץ ושות' ("מעריך השווי") מבצע הערכות שווי לכל נכסי החברה, בשווי כולל של כ-21,770 מיליוני ש"ח ולפיכך הינו מסווג כמעריך שווי מהותי מאוד. החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי, החלים על כל נכסי החברה המוערכים על ידו, בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, מפורטים בהערכות השווי המצורפות לדוח תקופתי זה וכן בטבלאות "פרטים אודות הערכת השווי" הנכללות בפרק זה לעיל. לפרטים נוספים אודות הערכות השווי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021, בין היתר השפעות נגיף קורונה על הערכות השווי, ראו ביאור 14ב' לדוחות הכספים, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

## חלק רביעי: תיאור עסקי התאגיד - שונות

### 17. שיווק

17.1. **מרכזי מסחר וקניונים** - נכסיה המסחריים של החברה ממותגים תחת שם המותג "קניוני עופר", המדגיש את עוצמת החברה כמי שעומדת בראש קבוצת קניונים ומרכזי מסחר ומסייע בבידולם מקניוני המתחרים. שיווק השטחים להשכרה אשר בבעלות החברה מנוהל על ידי סמנכ"ל הסחר ומנהל פעילות הקניונים של החברה<sup>171</sup> ומבוצע ככלל באמצעות המנהלים של הקניונים וזאת, בהתאם למדיניות המוגדרת מעת לעת על ידי הנהלת החברה. שיווק השטחים נתמך בפעילות המיתוג של נכסי החברה, בקידום המכירות של עסקי השוכרים בנכסים ובייזום פעילות המושכת קהל. כל אלה להערכת החברה תורמים בטווח הקצר לגידול בפדיונות העסקים השוכרים שטחים בקניוני החברה ובטווח הבינוני-ארוך לגידול בדמי השכירות.

החברה פועלת במגוון ערוצי שיווק וקד"מ – בעיקר פרסום במדיית הדיגיטליות השונות וברשתות החברתיות, וכן במדיה מקומית ובאמצעות שילוט. כחלק מהחלטת החברה להקמת זרוע דיגיטל אשר תמנף את פעילות הקניונים הקיימת של החברה, רכשה החברה את חברת גרופר. במסגרת זאת, פועלת החברה ליצירת חדשנות דיגיטלית וטכנולוגית שיווקית לצורך חיזוק הקשר עם הלקוח, שיפור חווית הרכישה, והגדלת פדיונות השוכרים תוך שהקניון הפיזי ימשיך להוות את ליבת הפעילות. לפרטים נוספים ראו עמוד 11 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021. פעילות השיווק והדיגיטל של החברה מנוהלת על ידי סמנכ"ל שיווק חדשנות ודיגיטל של החברה<sup>172</sup> ומבוצעת באמצעות מטה השיווק של החברה ועובדי גרופר. לחברה אין תלות באמצעי שיווק כלשהו. פעולות השיווק והקד"מ המבוצעות על ידי החברה מבוצעות, תוך שימת דגש על: (1) חדשנות ומגוון המוצרים המוצעים למכירה; (2) חיזוק המותג; (3) טיפול במגזרים ייחודיים, פילוח שוק הלקוחות וזיהוי קהלי מטרה; (4) הנעת הצרכן להגברת מעורבותו; (5) ריכוז שירותי פרסום וקידום מכירות; (6) בניית קהל לקוחות גדול, בין היתר, באמצעות חיזוק פלטפורמת My Ofer מועדון הלקוחות של החברה וכן אפליקציית ההטבות שמשרתת את הקניונים.

<sup>170</sup> "מעריך שווי מהותי מאוד" כהגדרתו בעמדת סגל משפטית 30-105: "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתיו מהותיות מאוד לתאגיד" מיום 22.7.2015 כפי שעודכנה ביום 26.8.2015.

<sup>171</sup> החל מיום 1.10.2021, החל לכהן מר עומר אוגולניק כסמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים של החברה. מר אוגולניק החליף את מר משה רוזנבלום שכהן כמנהל למנכ"ל ומנכ"ל פעילות הקניונים. מר משה רוזנבלום המשיך להיות מועסק בחברה, לרבות לצרכי חפיפה, וזאת עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת אשר הסתיימה ביום 28.2.2022.

<sup>172</sup> מר גיא אבן מכהן כסמנכ"ל שיווק, חדשנות ודיגיטל של החברה החל מיום 15.11.2021.

17.2. **נדל"ן למשרדים** – מערך שיווק המשרדים מנוהל על ידי המשנה למנכ"ל ומנכ"ל תחום ייזום הנדל"ן והמשרדים של החברה<sup>173</sup>. מערך השיווק של המשרדים במתחמי המסחר מנוהל על ידי הנהלת המתחם הרלוונטי. ככלל, השיווק מבוצע במספר ערוצים: מתווכי נדל"ן, שילוט, פרסום בעיתונות ובאמצעי מדיה אחרים. לחברה אין תלות באמצעי שיווק כלשהו.

## 18. תחרות

### 18.1. מרכזי מסחר וקניונים

תחומי פעילותה של החברה, ובעיקרם שוק מרכזי הקניות והמסחר הקמעונאי בישראל, מאופיינים ברמת תחרותיות גבוהה ביותר. התחרות נובעת בראש ובראשונה ממספרם הרב של מרכזי המסחר הקיימים הפזורים ברחבי הארץ, כאשר ישנם אזורים גאוגרפיים בהם התחרות גבוהה משמעותית מאזורים אחרים וכן מגורמים נוספים כפי שיפורט להלן. התחרות מתחדדת ביתר שאת, לנוכח מגמת פתיחתם של קניונים ומרכזי מסחר נוספים וחדשים אשר יתכן שתוביל בסופו של דבר לעודף היצע בשטחי מסחר.

מלבד התחרות שמקורה בגידול בשטחי המסחר בישראל, אנו עדים לשינויים בהרגלי הצריכה של הציבור, בין היתר בעקבות משבר הקורונה. לפרטים אודות מגמות עיקריות, בין היתר בהיבטי תחרות בענף המסחר הקמעונאי בשנת 2021, ראו עמוד 9 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021. להערכת החברה, גם בראייה קדימה, על אף ההשלכות המשמעותיות של מגפת הקורונה על ענף הקניונים ועל הרגלי הצריכה, ציבור הלקוחות ימשיך לבקר בקניונים (כפי שגם אירע בתום הסגרים שהוטלו על הקניונים במהלך השנתיים האחרונות) אשר ביכולתם להעניק חוויה משולבת של קניות ופנאי וכן תמהיל מגוון הקשוב לאוכלוסיית היעד ומשתנה בהתאם לצרכיה.

נכון למועד הדוח ישנם מספר תאגידי המזיקים בנתח משמעותי בשוק המרכזים המסחריים כגון: קבוצת עזריאלי בע"מ, גזית גלובל ישראל בע"מ, אמות השקעות בע"מ ו-"BIG" מרכזי מסחר. יחד עם זאת והואיל וקיימת שונות רבה בין מרכזי הקניות השונים, הן מבחינה גיאוגרפית והן מבחינת מאפייניו של כל מרכז קניות, לא ניתן להצביע באופן מובהק על תאגיד מסוים, ככזה המציב תחרות ישירה לחברה ולעסקיה.

אין ביכולת החברה לאמוד את חלקה היחסי מסך ענף הנדל"ן המניב בכללותו בשל העדר מידע זמין לגבי נכסים הנמצאים בבעלות פרטית מחד גיסא, וקיומם של מגוון שימושים שלא ניתנים להשוואה, מאידך גיסא.

להערכת החברה, למתחרים של מרכזי הקניות שבבעלותה בישראל וכן לתחרות הקיימת מצד הרכישות באונליין ובחופשות בחו"ל השפעה על כמות המבקרים בהם, וכתוצאה מכך, גם על היקפי הפדיון בשטחי המסחר השייכים לחברה. לשינויים בהיקפי הפדיון ישנה השפעה גם על דמי השכירות שביכולתה של החברה לדרוש עבור כל מ"ר במרכז הקניות.

התמודדות החברה עם התחרות בין מרכזי הקניות השונים והרכישות המקוונות נעשית במספר אופנים, ובהם בין היתר: (1) התאמת תמהיל עסקים מגוון בהתאם לדרישת קהל הלקוחות כפי שפורט לעיל ובכלל כך הגדלת שטחי המסחר המיועדים להסעדה, בידור, פנאי וחנויות אופנה זולות בקניוני החברה; (2) יצירת ערך מוסף לשוכרים ולמבקרים בקניון באמצעות חדשנות ושילוב עולמות הדיגיטל בחוויית הקנייה; (3) עריכת מבצעי פרסום בכל אמצעי המדיה, שיווק וקידום מכירות; (4) יצירת פריסה ארצית נרחבת של נכסים, בפרט באזורי ביקוש בעלי מיקום אטרקטיבי, בהם שיעור גידול אוכלוסייה ושיעורי צפיפות גבוהים; (5) שדרוג חזותם של מרכזי הקניות והקפדה על רמת תחזוקה גבוהה של הנכסים לאורך זמן; (6) שמירה על אחוזי תפוסה גבוהים מאוד באופן עקבי; (7) קיום מערכת יחסים איתנה עם השוכרים; (8) התמחות בניהול ושיווק נכסים מסוג זה, בין היתר באמצעות מטה החברה ומנהלי הקניונים השונים שבבעלות החברה שהינם בעלי ידע וניסיון רב בשוק ובפרט בתחום פעילותה של החברה; (9)

עד ליום 18.2.2021 נוהל מערך שיווק המשרדים על ידי סמנכ"ל הפיתוח העסקי הקודם של החברה אשר סיים את תפקידו בחברה.



מוניטין חזק, ניסיון עשיר, היכרות מעמיקה עם הענף וביצועים מוכחים; (10) פיתוח יכולות, כלים, ופתרונות דיגיטליים להגדלת הערך ושביעות הרצון של השוכרים והמבקרים בקניונים.

## 18.2. נדל"ן למשרדים

שוק הנדל"ן למשרדים מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת מהיצע גדול של פרויקטים ומבנים קיימים וכן פרויקטים רבים הנמצאים בשלבי הקמה שונים. פעילות החברה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות ובעלי נכסים העוסקים בהשכרת נדל"ן למשרדים. יצוין כי לדעת החברה לא ניתן להצביע במדויק על תאגידים המתחרים בחברה, שכן התחרות בתחום זה היא בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית. בתחילת תקופת משבר הקורונה, חווה שוק המשרדים האטה מסוימת בצמיחה וכן שינויים בהרגלי העבודה. על אף האמור, שנת 2021 הייתה שנת שיא בביקושים למשרדים כתוצאה מהגאות בשוק ההייטק והנפקות ה"יוניקורן" בעיקר באזור ת"א. להערכת החברה, להיצע התכנוני הרב, תנופת הייזום, ריבוי האלטרנטיבות הקיימות בשוק ולשינויים בהרגלי העבודה בעקבות משבר הקורונה, לא צפויה להיות השפעה מהותית על מצבה של החברה, ממגוון סיבות: (1) לחברה חשיפה גדולה יותר לשוכרים מענף ההיי-טק, שם נכון למועד הדוח מתקיימת פריחה וצמיחה כן דרישה לשטחים גדולים המצויים בנכסים בבעלות אחודה; (2) מתחמי המשרדים של החברה הינם פארקי משרדים, אשר מציעים לחברות, ובראשם חברות ההייטק, שירותים ייחודיים אשר לא ניתנים ברוב בנייני המשרדים הרגילים כגון: מתחם סגור ומאובטח, הסעדה מגוונת וברמה טובה, חנייה נוחה, שירותים קהילתיים, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים ירוקים ונרחבים; (3) החברה מתמודדת עם התחרות בשוק זה באמצעות מיצוב גבוה של נכסיה (בעיקר מבחינת תשתיות, גמר ונגישות), והתאמתם לשוכרים הפוטנציאליים. למגמות בהיבטי תחרות בענף הנדל"ן למשרדים ראו עמוד 10 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

הערכת החברה כמפורט לעיל, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכה זו עשויה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטתם של החברה, כגון שינויים בהוראות הדין הרלוונטיות, החלטת רשויות שונות לרבות בית משפט ו/או עקב התממשותם של כל אחד מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 31 לדוח זה להלן.

## 19. נכסים לא מוחשיים

קניוני החברה ממותגים תחת השם "קניוני עופר" אשר הינו סימן מסחר רשום על שם החברה. בבעלות החברה סימני מסחר נוספים הרשומים בישראל ("עופר קניונים" ו-"G-Commerce") ו/או הנמצאים תחת הליכים שונים של רישום, כגון השמות "MyOffer" ו-"GROO". הוצאות החברה בגין רישום סימני המסחר האמורים, אינן מהותיות. להערכת החברה, סימני המסחר האמורים, ממתגים את מרכזיה המסחריים של החברה ומבדילים אותה ממרכזים מסחריים אחרים בישראל. המיתוג האמור, מהווה להערכת החברה גורם משיכה לאותם נכסים הן לשוכרים והן לקהל המבקרים ולפיכך מהווים נכס לא מוחשי חשוב לחברה. בנוסף לאמור בבעלות החברה סימן מסחר רשום על שם החברה ועל שמו של השותף של החברה בפרויקט שרונה תל אביב וזאת תחת השם: "LANDMARK TEL AVIV".

כללי – המבנה הארגוני של החברה

20.1. במהלך תקופת הדוח, חלו מספר שינויים במבנה הנהלת החברה כמפורט בדוח זה להלן. בנוסף לאמור כחלק מהתמודדות החברה עם משבר הקורונה, הוצאו חלק מעובדי החברה בתקופה בה היו קניוני החברה סגורים בהוראת ממשלת ישראל לחל"ת או לעבודה בשילוב חופשה. לפרטים אודות הדירקטורים של החברה ונושאי המשרה הבכירה המכהנים בה נכון למועד הדוח ראו סעיפים 15 ו-16 לפרק פרטים נוספים על התאגיד, פרק ד' של דוח תקופתי זה. סמוך למועד פרסום הדוח מועסקים בחברה 240 עובדים<sup>174</sup>, על פי החלוקה המפורטת להלן: בהנהלת החברה ובמטה הנהלת החברה מועסקים 60 עובדים, המעניקים, בין היתר, שירותים לפעילות הקניונים והנדל"ן למשרדים<sup>175</sup>.

20.1.1. בפעילות הקניונים של החברה מועסקים 157 עובדים העוסקים בניהול והפעלה שוטפת של הקניון או המרכז המסחרי.

20.1.2. בפעילות הנדל"ן למשרדים מעסיקה החברה 23 עובדים.

20.1.3. לכל אחד מהקניונים והמרכזים המסחריים של החברה צוות ניהול בראשות מנהל הקניון או המרכז המסחרי. צוותים אלו אחראיים על הניהול השוטף של הנכס (בנכסים הקטנים יותר, אותו צוות ניהול אחראי על יותר מנכס אחד). צוותי הניהול של מרכזי המסחר כפופים במישורן לסמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים של החברה. למבני המשרדים אשר אינם צמודים לקניון ו/או למרכז מסחרי יש צוות ניהול נפרד בראשות מנהל הנכס. צוותים אלו אחראיים על הניהול השוטף של הנכס. צוותי הניהול של הנכסים הללו כפופים במישורן למשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן המשרדים.

20.1.4. בחברת גרופר אשר נרכשה על ידי החברה במהלך תקופת הדוח במטרה להקים את זרוע הדיגיטל של החברה, מועסקים כ-90 עובדי גרופר העוסקים בפעילות מימוש החזון הדיגיטלי של החברה וכן בתחומי פעילותה הקיימת של גרופר ערב רכישתה על ידי החברה. יצוין כי גרופר מתנהלת כיחידה עסקית אוטונומית על מנהליה וההון האנושי שלה. לפרטים נוספים ראו עמ' 11 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

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



174. הנתונים כוללים עובדים בחברות בנות של החברה.  
 175. ראו גם תרשים ארגוני בסעיף זה להלן.

## 20.2. הכשרת עובדים

הנהלת החברה והצוות הניהולי של הקניונים ושל המשרדים, מנהלי התפעול ועובדי האחזקה בקניונים ובמשרדים אשר בבעלות החברה עוברים מעת לעת ובהתאם לצורך הדרכות והכשרות שונות בתחומים הרלוונטיים לתחום עיסוקם.

## 20.3. תלות בעובדים

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

## 20.4. תנאי העסקה של עובדי החברה

ככלל, ההתקשרות עם עובדי החברה נעשית בחוזי עבודה אישיים המסדירים את תנאי שכרם והעסקתם (היוצאים מן הכלל הינם מספר קטן של עובדים, המועסקים כקבלנים עצמאיים, כנגד חשבונית מס).

## 20.5. נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה של החברה

20.5.1. ביום 5.5.2021 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול לנושאי המשרה של החברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול הינה לתקופה בת 3 שנים, החל מיום 5.5.2021. יצוין כי תנאי העסקה של נושאי המשרה בחברה תואמים ועולים בקנה אחד עם תנאי מדיניות התגמול. לפרטים ראו סעיף 8 בפרק פרטים נוספים על החברה, פרק ד' בדוח תקופתי זה.

20.5.2. החברה מקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון מחברה פרטית בבעלות מלאה של גב' ליאורה עופר, שהינה בעלת השליטה בעופר השקעות (בעלת השליטה בחברה). לפרטים אודות הסכם השירותים אשר הארכת תוקפו בשלוש שנים נוספות עד ליום 31.12.2023, אושרה באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 23.12.2020 ("הסכם שירותי יו"ר הדירקטוריון"), ראו סעיף 19.2.3 בפרק פרטים נוספים על החברה, פרק ד' בדוח תקופתי זה.

20.5.3. לפרטים נוספים בדבר הסכמי העסקה והתגמולים להם זכאים נושאי משרה בחברה לרבות אודות הקצאת כתבי אופציה לעובדים ולנושאי משרה בחברה, בהתאם להוראות תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ראו סעיף 7 בפרק פרטים נוספים על התאגיד, פרק ד' של דוח תקופתי זה.

## 20.5.4. שינויים במצבת נושאי המשרה של החברה בתקופת הדוח

20.5.4.1. ביום 21.1.2021 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר יואב דופלט כחבר בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו את הדיווח המיידית של החברה מיום 21.1.2021.<sup>176</sup>

20.5.4.2. ביום 18.2.2021 סיים מר פליקס שופמן שכיהן כסמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה את עבודתו בחברה.

20.5.4.3. ביום 1.3.2021 החל לכהן מר שאול (שי) וינברג, אשר סיים את כהונתו כסמנכ"ל עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה ואת כהונתו כדירקטור תלוי בחברה, כמשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים של החברה.<sup>177</sup> בימים 9.3.2021 ו-11.3.2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את תנאי העסקתו של מר וינברג, וזאת בתוקף מיום 1.3.2021.

20.5.4.4. ביום 15.2.2021, החל לכהן מר איתי בניאן כסמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה.

אסמכתא מס': 2021-01-009591.

176

לפרטים נוספים ראו את הדיווחים המיידיים של החברה מיום 10.1.2021 (אסמכתאות מס': 2021-01-004029, 2021-01-004026 ו-2021-01-004020), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

177

- 20.5.4.5. בנוסף לאישור תנאי כהונתם של מר שי וינברג ומר איתי בניאן, בימים 25.3.2021 ו- 29.3.2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), הענקה של 28,034 כתבי אופציה למר וינברג ו-16,819 כתבי אופציה למר בניאן. לפרטים אודות תנאי כתבי האופציה ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 3.5.2021, 12.5.2021 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך הפניה.<sup>178</sup>
- 20.5.4.6. ביום 24.8.2021 הודיע מר משה רוזנבלום, המשנה למנכ"ל החברה ומנכ"ל פעילות הקניונים, על סיום כהונתו בחברה, והמשיך להיות מועסק בחברה, לרבות לצרכי חפיפה, וזאת עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת ביום 28.2.2022. ביום 1.10.2021 החל לכהן מר עומר אוגולניק כסמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים של החברה במקומו של מר רוזנבלום.
- 20.5.4.7. בימים 7.11.2021 ו-14.11.2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), הענקה של 13,923 כתבי אופציה למר אוגולניק, לפרטים אודות תנאי כתבי האופציה ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 14.11.2021, 16.12.2021 ו-21.12.2021 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך הפניה.<sup>179</sup>
- 20.5.4.8. ביום 15.11.2021 החל לכהן מר גיא אבן כסמנכ"ל שיווק דיגיטל וחדשנות של החברה. בימים 9.3.2022 ו-13.3.2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), הענקה של 13,817 כתבי אופציה למר אבן.
- 20.5.4.9. ביום 21.12.2021 חדל לכהן מר עודד שמיר כדירקטור בלתי תלוי של החברה.<sup>180</sup>
- 20.5.4.10. ביום 9.1.2022 החל לכהן מר אבשלום מוסלר כדירקטור בלתי תלוי של החברה.<sup>181</sup>
- 20.5.4.11. לפרטים בדבר מצבת מעודכנת של נושאי המשרה הבכירה בחברה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 14.3.2022 אשר מפורסם בד בבד עם פרסום דוח תקופתי זה.

## 21. הון חוזר

- 21.1. החברה גובה לרוב את דמי השכירות משוכרי הנכסים מראש, לתקופות של חודש או רבעון. השוכרים מעמידים, טרם מסירת המושכר לידיהם, בטחונות לביצוע התחייבויותיהם על פי הסכם השכירות והסכמי הניהול (ערביות בנקאיות, פיקדונות, שטרי חוב, ערביות אישיות וכו'). הטיפול בשוכרים המפגרים בתשלומי השכירות נעשה באמצעות מנהלי הנכסים, חברות הניהול ובמידת הצורך, באמצעות עורכי הדין של החברה.
- ליום 31 בדצמבר, 2021 לחברה הון חוזר שלילי בסך כ-325 מיליון ש"ח, בהשוואה להון חוזר חיובי ליום 31 בדצמבר, 2020, אשר הסתכם בכ-138 מיליון ש"ח. הקיטון בהון החוזר נובע בעיקר ממועד פרעון הלוואה מבנק לאומי לתאריך הדוח (לפרטים אודות הארכת הסכם מסגרת האשראי ראה סעיף 22.4.1) ומועד פרעון הלוואה מגוף מוסדי. לפרטים נוספים אודות הקיטון בהון החוזר ראו פרק "נזילות ומקורות מימון" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.21.
- לפרטים אודות הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה והרחבה ואודות מסגרות האשראי של החברה ראו סעיפים 22.4 ו-22.6 בהתאמה, לדוח זה להלן.

178. אסמכתאות מס': 2021-01-076524, 2021-01-084003, 2021-01-084006.

179. אסמכתאות מס': 2021-01-097156, 2021-01-110596, 2021-01-112012.

180. אסמכתא מס': 2021-01-111817.

181. אסמכתא מס': 2022-01-004840.

22.1. כדלי

החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מאשראי בנקאי, מאשראי פיננסי חוץ בנקאי, ומאגרות חוב המונפקות לגופים מוסדיים ולציבור. חלק מההלוואות שניטלו על ידי החברה, ניטלו תוך מתן שעבוד מדרגות שונות על חלק מנכסי החברה. בחלק מהמקרים נקבעו הוראות בדבר "הפרה צולבת" (Cross Acceleration), באופן שהעמדת חוב בהיקף מסוים לפירעון מיידי גוררת אחריה העמדת חובות נוספים של החברה לפירעון מיידי גם כן.

22.2. להלן פרטים בדבר הלוואות שהיו בתוקף בתקופת הדוח ואין מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה<sup>182</sup>

ליום 31.12.2021 יתרת ההלוואות (מתייחס לניירות ערך מסחריים (לא סחירים) שהנפיקה החברה) של החברה מגורמים חוץ בנקאיים ואשר אין מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, הינה בסך של כ- 99 מיליון ש"ח הנושאות ריבית בנק ישראל + 0.5%

לפרטים אודות ניירות הערך המסחריים שהנפיקה החברה ראו סעיף 22.3.5 לפרק זה להלן.

22.3. להלן פרטים בדבר הלוואות מהותיות של החברה<sup>183</sup>:

אגרות חוב (סדרה יז')	אגרות חוב (סדרה יד')	אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה י')	
6.3.2018 והרחבה מ- 1.3.2021, 30.10.2019 ו- 21.4.2021	19.4.2016 והרחבות מ- 11.4.2018, 5.3.2018 ו- 30.10.2019 ו- 16.4.2020	31.3.2015 והרחבות מ- 19.4.2016 ו- 12.1.2017 ו- 8.6.2017	31.3.2015 והרחבות מ- 29.1.2017, 23.10.2017, 24.2.2019 ו- 16.4.2020	<b>תאריך נטילת ההלוואה</b>
ציבור				<b>מאפייני המלווה</b>
1,218 (במיליוני ש"ח)	1,318 (במיליוני ש"ח)	1,374 (במיליוני ש"ח)	1,456 (במיליוני ש"ח)	<b>יתרת ההלוואה (קרן משוערכת) ליום 31.12.2021</b>
27 תשלומים חצי שנתיים, שאינם שווים, בשנים 2019-2032 (בשנת 2032 תשלום אחד בלבד).	19 תשלומים חצי שנתיים שווים של 1% מקרן האג"ח, בשנים 2016-2025. יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 27 באפריל 2026.	19 תשלומים חצי שנתיים שווים של 1% מקרן האג"ח, בשנים 2016-2025. יתרת הקרן (81%) בתשלום אחד ביום 10 ביולי 2025.	20 תשלומים, כמפורט להלן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 10 בינואר ו-10 ביולי, החל מיום 10 בינואר 2016 ועד ליום 10 בינואר 2025 (כולל). יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 10 ביולי 2025.	<b>לוח סילוקין (קרן)</b>
קבועה, בשיעור 2.25%	קבועה, בשיעור 2.15%	קבועה, בשיעור 2.3%	קבועה בשיעור 1.76%	<b>ריבית</b>
מדד המחירים לצרכן				<b>מנגנוני הצמדה בטוחות</b>
נכון למועד דוח זה אגרות החוב אינן מובטחות.	שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות של אבנת בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה), בעופר הקניון הגדול פתח תקווה ולרבות במגדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "הקניון"), ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניון.	נכון למועד דוח זה אגרות החוב אינן מובטחות.	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על מלוא זכויות החברה במתחם עופר הקניון בקריית ביאליק, לרבות תגמולי הביטוח הנובעים ממנו.	

182 לא כולל אגרות חוב שהונפקו לציבור (לפרטים בנושא זה ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021, פרק ב' של דוח תקופתי זה.

183 לפרטים נוספים אודות אגרות החוב המתוארות בסעיף זה להלן ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח תקופתי זה.

הפסקת חלוקת דיבידנד במידה וההון העצמי של החברה (במאוחד) קטן מתחת ל- 3.0 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור).	הפסקת חלוקת דיבידנד במידה וההון העצמי של החברה (במאוחד) קטן מתחת ל-3.0 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור).	הפסקת חלוקת דיבידנד במידה וההון העצמי של החברה (במאוחד) קטן מתחת ל-2.75 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור).		מגבלות החלות על החברה (כולל אמות מידה פיננסיות) <sup>184</sup>
כל עוד אגרות החוב קיימות במחזור, הונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחזים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 2.5 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר.				
התחייבות לשמירה על יחס הון עצמי כולל זכויות מיעוט בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו שלא יפחת מ-20% מסך המאזן של החברה במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים		התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה אלא אם התקיימו התנאים המפורטים בסעיף 5.5 לטר הנאמנות לאגרות החוב.		
		התחייבות לשמירה על יחס הון עצמי כולל זכויות מיעוט בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו שלא יפחת מ-20% מסך המאזן של החברה במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים		
קיים				
לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 10.1.10 לטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה יז' <sup>188</sup>	לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 8.1.11 לטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה יז' <sup>187</sup>	לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 9.1.11 לטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה יא' <sup>186</sup>	לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 8.1.11 לטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה י' <sup>185</sup>	CROSS מנגנון Acceleration

## 22.4 מימון חוץ בנקאי

### 22.4.1 הרחבת סדרות אגרות חוב בדרך של הנפקה פרטית – אגרות חוב סדרה יז' – ביום 1.3.2021 הנפיקה החברה,

במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה קיימת, 220,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') של החברה. הנפקת אגרות החוב (סדרה יז') נעשתה במחיר של 108.80 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') ובתמורה כוללת (ברוטו) של כ-239 מיליון ש"ח<sup>189</sup>.

### 22.4.2 הרחבת סדרות אגרות חוב בדרך של הנפקה לציבור – אגרות חוב סדרה יז' - ביום 21.4.2021 פרסמה

החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור, בדרך של הצעה אחידה ובמכרז על מחיר היחידה, עד 676,694,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הרחבת סדרה נסחרת. ביום 22.4.2021 ערכה

<sup>184</sup> ליום 31.12.2021, עומדת החברה בכל המגבלות המנויות. לפרוט אודות העמידה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בטבלה זו להלן, ראו סעיף 41 לנספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

<sup>185</sup> דיווח מיידי מיום 30.3.2015 (אסמכתא מס': 01-06691-2015).

<sup>186</sup> דיווח מיידי מיום 30.3.2015 (אסמכתא מס': 01-06691-2015).

<sup>187</sup> דיווח מיידי מיום 18.4.2016 (אסמכתא מס': 01-050488-2016).

<sup>188</sup> דיווח מיידי מיום 26.2.2018 (אסמכתא מס': 01-015567-2018).

<sup>189</sup> לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18.2.2021 (אסמכתא מס': 01-019068-2020), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

החברה מכרז לציבור לפיו נקבע כי החברה תנפיק 598,710,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') בדרך של הרחבת סדרה קיימת בתמורה לסך (ברוטו) של 674,147,460 ש"ח<sup>190</sup>.

22.4.3. 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 1,222,633,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 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 בטרם הנאמנות) אשר נרשמה למסחר בבורסה. ביום 17.8.2021 דיווחה החברה כי במכרז לציבור שערכה נקבע כי החברה תנפיק 1,111,501,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') בתמורה לסך כולל של 1,111,501,000 ש"ח.<sup>191</sup>

#### 22.4.4. ניירות ערך מסחריים

במהלך תקופת הדוח החברה לא ביצעה פדיונות של ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) (לא סחיר). נכון למועד פרסום דוח זה יתרת הסדרה הינה בסך של 98,992,001 ש"ח ע.ג.

22.4.5. תשקיף המדף של החברה – ביום 29.3.2020 פרסמה החברה תשקיף מדף של החברה נושא תאריך 30.3.2020, אשר תוקפו הינו עד ליום 29.3.2022<sup>192</sup>. ביום 23.2.2022 הגישה החברה בקשה להארכת תוקף תשקיף המדף של החברה בשנה נוספת. לפרטים נוספים אודות כל סדרות אגרות החוב של החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2021, פרק ב' של דוח תקופתי זה וכן ביאור 19 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

#### 22.5. מימון בנקאי

22.5.1. לפרטים אודות הלוואה ומסגרת אשראי שנטלה חברת קניון רמת אביב בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, מבנק לאומי לישראל בע"מ, ראו סעיף 13.1.5 לפרק זה וביאורים 15 ו-20 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2021.

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

#### 22.6. מנבלות החלות על החברה בקבלת אשראי

במסגרת התקשרויות החברה לצורך העמדת אשראי כנגד שעבוד נכסים שונים, התחייבה החברה, בחלק מן המקרים: (1) לקבל את הסכמת הגורם המממן להעברת הזכויות בנכס ו/או (2) לשמור על יחסים פיננסיים מסוימים לגבי הנכס, הנוגעים בעיקר ליחסים שבין הכנסות מדמי שכירות בנכסים לבין ההחזרים התקופתיים; ו/או (3) לשמור

<sup>190</sup> לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 21.4.2021 ו-24.4.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-068193 ו-2021-01-069330) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

<sup>191</sup> 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.

<sup>192</sup> לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29.3.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-027700), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

על היחס שבין סך התחייבויות החברה הלווה כלפי המלווה לשווי הנכס המשועבד. לפרטים נוספים ראו גם ביאור 20 ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 החברה עומדת בכל המגבלות המפורטות לעיל. לפרטים נוספים בדבר התחייבויות ומגבלות החלות על החברה מכוח אגרות חוב שהנפיקה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021, פרק ב' של דוח תקופתי זה.

החברה והחברות המוחזקות על ידיה עשויות להיות מוגבלות כתוצאה מ"הוראות ניהול בנקאי תקין" של הפיקוח על הבנקים, הכוללות, בין היתר, מגבלות על היקף ההלוואות שיכול בנק בישראל להעמיד ל"לווה בודד", ל"קבוצת לווים" אחת, ולששת הלווים ו"קבוצת הלווים" הגדולים של התאגיד הבנקאי (כהגדרת מונחים אלה בהוראות האמורות). החברה, החברות המוחזקות שלה ובעלי השליטה בחברה (לרבות, חלק מהתאגידים הקשורים אליהם ו/או לבני משפחתם במישרין או בעקיפין) מוגדרים כ"קבוצת לווים" אחת לעניין "הוראות ניהול בנקאי תקין". הדבר עשוי להשפיע, בנסיבות מסוימות, על יכולתן של חברות הקבוצה ללוות סכומים נוספים מבנקים בישראל כמו גם על יכולתן לבצע השקעות בחברות שנטלו אשראי בהיקף גדול מבנקים בישראל, וכן על יכולתן לבצע פעולות עסקיות מסוימות בשיתוף פעולה עם גופים שנטלו אשראי כאמור.

## 22.7 מסגרות אשראי

לחברה מסגרות אשראי מאושרות ומשולמות שאינן מנוצלות במערכת הבנקאית אשר הסתכמו, נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 וסמוך למועד לפרסום דוח זה לסך של 600 מיליון ש"ח מתוכן 400 מיליון ש"ח מסגרות אשראי המגובות בנכס משועבד. נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 החברה לא ניצלה את מסגרות האשראי הללו.

## 22.8 דירוג האשראי של החברה

- 22.8.1 ביום 28.2.2022 העניקה חברת Standard & Poor's Maalot (להלן: "מעלות") אשרור דירוג "iAA" לחברה<sup>193</sup>, אשרור דירוג "AA" לסדרת האג"ח המובטחות של החברה וכן העלתה את דירוג סדרות האג"ח הלא מובטחות ל-"iAA" (סדרות ו', יא', יג', טו' ו-ז') בשל שיפור בהערכת שיקום החוב.
- 22.8.2 ביום 26.5.2021 העניקה חברת Standard & Poor's Maalot אשרור דירוג "iAA" לחברה ועדכנה את תחזית הדירוג ליציבה<sup>194</sup>.
- 22.8.3 לדירוגי אגרות החוב וניירות ערך מסחריים של החברה במהלך שנת 2021 ועד מועד הדוח, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 25.2.2021, 19.4.2021, 21.4.2021, 19.7.2021, 15.8.2021 ו-28.2.2022<sup>195</sup>, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

## 22.9 שעבודים

להבטחת חלק מהתחייבויות החברה (והחברות הבנות) כלפי התאגידים הבנקאיים, גופים חוץ בנקאיים, נותני אשראי ובעלי אגרות החוב, שיעבדה החברה בשעבודים מדרגות שונות, בין היתר, את זכויותיה בנכסים שונים ואת זכויותיה על פי הסכמי השכירות בנכסים. לפרטים אודות היקף הנכסים המשועבדים של החברה מתוך סך הכנסים ראו סעיף החוב הפיננסי לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021. לפרטים אודות שעבוד של זכויות של החברה בנכסים

אסמכתא מס': 2022-01-024553.

193

דיווח מיידי מיום 26.5.2021, אסמכתא מס': 2021-01-090420, המובא על דרך ההפניה.

194

אסמכתאות מס': 2021-01-023196, 2021-01-065379, 2021-01-067914, 2021-01-055066, 2021-01-065023, 2021-01-065023 ו-2022-01-024553.

195



שונים כבטוחה להבטחת פירעון אגרות חוב שהנפיקה החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח תקופתי זה.

לפרטים נוספים אודות שעבודים של נכסי החברה ראו ביאור 23 ב' לדוחות הכספיים של החברה מיום 31 בדצמבר, 2021, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

## 22.10. ערבויות

נכון למועד הדוח, למעט ערבויות במהלך העסקים הרגיל בסכומים לא מהותיים וערבות שהעמידה חברה בת להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אג"ח יג<sup>196</sup>, לא העמידה החברה ערבויות לטובת צדדים שלישיים.

## 23. מיסוי

לפרטים בנושא זה ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

## 24. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

החברה, מעצם החזקתה בנכסי נדל"ן מניב, הקמתם וניהולם, עלולה להימצא אחראית על פי דין בנושא איכות הסביבה. בהתאם, עלולה החברה להימצא אחראית ולשאת בעלות פינוי או תיקון או מניעת מפגעים שונים, זיהום שפכים, בין השאר, כתוצאה מפעילות עסקי המזון בקניונים ו/או בקשר עם מספר מועט של תחנות דלק המצויות בנכסי החברה (וכן עלולה לשאת בקנסות ו/או פיצוי בגין מפגעים כאמור).

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

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

בשנת 2021 נשאה החברה בעלויות "סביבתיות" (לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה באיכות הסביבה) בהיקפים שאינם מהותיים. להערכת החברה, החברה אינה צפויה לשאת בעלויות סביבתיות מהותיות בשנת 2022.

הערכת החברה בדבר העלויות הסביבתיות הצפויות בשנת 2022 כמפורט לעיל, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכה זו עשויה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטתם של החברה, כגון שינויים בהוראות הדין הרלוונטיות, החלטת רשויות שונות לרבות בית משפט ו/או עקב התממשותם של כל אחד מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 31 לדוח זה להלן.

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

על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים וכן מתחייבות כי הביטוח יורחב לשפות את החברה וחברות הניהול הרלבנטיות בגין אחריותן על פי דין למעשי או מחדלי חברות הסלולר.

## 25. מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה

### 25.1. כפיפות הפעילות לחוקים שונים

החברה כפופה למגבלות רגולטוריות בדיני החברות, ובשל היותה "תאגיד מדווח" הינה כפופה גם למגבלות מכוח דיני ניירות הערך. על פעילות החברה חלות, בין היתר, מגבלות מתוקף דיני המקרקעין, מיסוי מקרקעין (ממשלתי ומקומי), דיני התכנון והבנייה, רישוי עסקים, נגישות לאנשים עם מוגבלויות, העסקת קבלני שירות בתחומי הניקיון והשמירה, חוקי עזר עירוניים, דיני עבודה, דיני תחרות וכ"ד. בתקופת משבר הקורונה, תקנות שעת החירום השונות שהתקינה הממשלה חלו במישרין על עסקי ופעילות החברה. לפרטים נוספים בדבר התמודדות החברה עם משבר הקורונה ראו פרק "השפעות התפרצות נגיף קורונה על פעילות החברה בתקופת המשבר" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

לפרטים בדבר הוראות בנושא מיסוי החלות על החברה ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

### 25.2. חוק הריכוזיות

ביום 11 בדצמבר, 2014, הוגדרה החברה וכל החברות בשליטתה, כ"תאגידים ריאליים משמעותיים", על פי החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 (להלן: "חוק הריכוזיות"). לעת הזו, אין חוק הריכוזיות מטיל מגבלות ישירות על החברה, במסגרת תחומי פעילותה העסקית כיום.

## 26. הסכמים מהותיים

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

## 27. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח לא מתנהלים הליכים משפטיים מהותיים כנגד החברה. לפרטים בדבר הליכים משפטיים בנושאי מיסוי ראו ביאור 21 ה' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021, פרק ג' של דוח תקופתי זה. לפרטים אודות הליכים משפטיים נוספים המתנהלים כנגד החברה ראו ביאור 23 א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021. לפרטים אודות מכירת קניון הראל במבשרת ציון על ידי החברה, ההלוואות שהועמדו על ידי החברה בקשר עם עסקה זו ראו ביאור 23 ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021. לפרטים אודות השלמת הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה בקשר עם "קניון הצפון" בנהריה, ראו ביאור 14 ה' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

## 28. הסכמי שיתוף פעולה

נכון למועד הדוח אין לחברה הסכמים לשיתופי פעולה אסטרטגיים, שהחברה היא צד להם, או שלמיטב ידיעתה היא זכאית לפיהם.

התכנית האסטרטגית שגיבשה החברה מבוססת על שני צירים עיקריים:

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

במסגרת המהלכים לגיוון תחומי פעילותה של החברה, פועלת החברה להשבחת תיק הנכסים הקיים ומקסומו על ידי שימוש בזכויות בנייה קיימות ועתידיות ליצירת מתחמים בעירוב שימושים (מסחר, משרדים, תעסוקה, שירותים, מלונאות ודיור) בכלל נכסי החברה, הקמה והפעלת חוות שרתים (Data Center) בקרקע שבבעלות החברה המצויה במתחם פארק עופר הכרמל וכן בייזום שני פרויקטים בתחום הדיור להשכרה בקרקעות המצויות בבעלותה של החברה בבאר שבע ובנתניה, לבניית כ- 400 יח"ד.

במקביל לאמור, בוחנת החברה עסקאות לרכישת נכסים וקרקעות חדשים לפיתוח בעירוב שימושים. כמו כן, מבצעת החברה מהלכים בתחום פעילות הליבה שלה על מנת להשביח את עסקי הליבה, הכוללים בין היתר, שיפוץ נרחב בקניון עופר רמת אביב, שינוי תמהיל עמוק בעופר הקריון תוך תוספת בנייה חדשה, המשך בניית פרויקט הדגל של החברה "LANDMARK TLV" (המוחזק עם שותף בחלקים שווים), סיום בניית בניינים D ו-C בפארק עופר East-תקווה והמשך בניית בניין C בפארק עופר הכרמל תוך חתימה על הסכמי שכירות ראשונים. בנוסף, במהלך שנת 2021, השלימה החברה את רכישת חברת גרופר במטרה להקים זרוע דיגיטל למימוש אסטרטגית החברה ליצירת מעטפת דיגיטלית לחיזוק פעילות הליבה של החברה ולשמירה על מובילות שוק. לפרטים נוספים אודות פעילות החברה ליישום תכניתה האסטרטגית במהלך שנת 2021 ראו עמ' 10 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

יצוין, כי האמור בתוכנית האסטרטגית, וכן צפי החברה בדבר קידום הקמת חוות השרתים, ובדבר קידום פרויקטים לפיתוח והוספת זכויות בנייה לשימושים מעורבים ובכלל כן הפרויקטים בתחום הדיור להשכרה, מבוסס על הערכות החברה בלבד באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר הייתה להן או צפויה להיות להן השפעה על פעילותיה ועל תוצאותיה העסקיות. הערכות החברה המצוינות בסעיף זה בדבר השפעות ו/או התפתחויות עתידיות, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה כאמור לעיל, מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

### 30. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

במהלך שנת 2022 צפויה החברה להמשיך בפיתוח והתאמת תמהיל מרכזי הקניות שבבעלותה לאוכלוסיית היעד של כל אחד מהם וכן להמשיך בעבודות שיפוץ חזותם של המתחמים שונים.

בנוסף, בהמשך להשלמת הרכישה של חברת גרופר במטרה להקים זרוע דיגיטל למימוש אסטרטגיית החברה, בכוונת החברה לקדם בשנת 2022 את פרויקט שדרוג אפליקציית My Ofer ואת הקמת הקניון ההיברידי.

בנוסף לאמור, תמשיך החברה במהלך השנה הקרובה בהליכי ייזום ושיווק הפרויקטים שנכון למועד הדוח מצויים בבנייה:

1. התקדמות בבניית פרויקט הדגל LANDMARK TLV (המוחזק עם שותף בחלקים שווים) בהתאם לל"ז המתוכנן והמשך שיווק השטחים בו, כאשר נכון למועד הדוח, נחתמו 3 חוזים בהיקף של כשליש משטח מגדל A אשר צפוי להתאכלס בסוף שנת 2023, וכן קיימות הסכמות מסחריות לגבי יתרת השטחים בו. בנוסף, החלה החברה לשווק את מגדל B בפרויקט, אשר הקמתו צפויה להסתיים בשנת 2025. לפרטים נוספים אודות פרויקט LANDMARK TLV, ראו עמוד 13 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

2. המשך שיווק השטחים בבניין C ו-D בפארק עופר EAST בפתח-תקווה, כאשר נכון למועד הדוח נחתמו חוזים ביחס לשטח של כ-8,000 מ"ר. כמו כן, המשך שיווק בניין C בפרויקט עופר הכרמל אשר צפוי להתאכלס ברבעון השני של 2022, כאשר נכון למועד הדוח נחתמו 2 חוזים ביחס לשטח של כ-7,000 מ"ר. יצוין כי מתקיימים משאים ומתנים על שטחים נוספים במתחמים אלו.

כמו כן, בכוונת החברה בשנה הקרובה להמשיך ולפעול במקסום זכויות בנייה וקידום שלבי תכנון ביחס לשטחים קיימים של החברה בייעוד של עירוב שימושים אשר יהוו את אחד ממנועי הצמיחה החשובים שלה בעתיד וכן להמשיך ולבחון עסקאות לרכישת נכסים וקרקעות חדשים לפיתוח בעירוב שימושים.

לפרטים נוספים ראו פרק "פיתוח עתידי של נכסי החברה" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

יצוין, כי האמור להלן מבוסס על הערכות החברה בלבד באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר הייתה להן או צפויה להיות להן השפעה על פעילויותיה ועל תוצאותיה העסקיות. הערכות החברה המצוינות בסעיף זה בדבר השפעות ו/או התפתחויות עתידיות, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה כאמור לעיל, מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

### 31. דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה

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

#### 31.1 סיכונים מאקרו כלכליים ופיננסיים

##### 31.1.1 מצב בטחוני

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל ועשויה להיות לו השפעה על עסקי החברה ככל ותחול הידרדרות משמעותית וארוכת טווח. נכון למועד פרסום דוח זה, השפעתו של המצב הביטחוני

הנוכחי על פעילותה של החברה אינה מהותית. אין ביכולתה של החברה להעריך השפעה עתידית, ככל שתהיה, של המצב הגיאוגרפי-פוליטי והביטחוני באזורנו, על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילות החברה בפרט.

#### 31.1.2. מיתון במשק בישראל

מיתון במשק, אם וככל שיתרחש לרבות בעקבות משבר הקורונה, עלול להיות בעל השפעה על החברה בהיותו בעל גורם הפוגע בשיעורי הצריכה לנפש בישראל ואשר עלול להוביל לירידה בהיקפי הפדיון, וכנובע מכך לירידה בהיקפי הביקוש בשטחי הנדל"ן המניב השייכים לחברה וכן לפגיעה באיתנותם של שוכרים מהותיים של החברה וביכולתם לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

#### 31.1.3. סיכויי אשראי לקוחות

לפרטים בדבר סיכויי אשראי על פעילות החברה ראו ביאור 26 ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 לדצמבר, 2021, בפרק ג' של דוח תקופתי זה.

#### 31.1.4. שינויים בשיעורי הריבית במשק

החברה אינה חשופה בטווח הקצר לשינויים בשיעורי הריבית במשק הואיל ודמי השכירות המשולמים לה מחד גיסא, ומרבית התחייבויותיה הפיננסיות מאידך גיסא, הינם בריבית קבועה וצמודים למדד המחירים לצרכן. יחד עם זאת, במידה ששיעורי הריבית לטווח ארוך יעלו, התשואה הנדרשת על נכסים אלו עשויה לעלות ושווי הנכסים עשוי לפחות בהתאם.

בנוסף, לשינויים בריבית עשויה להיות השפעה על עלות גיוס החוב על ידי החברה וכן על הוצאות המימון בגין הלוואות בריבית משתנה. לפרטים נוספים ראו ביאור 26 ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021, בפרק ג' של דוח תקופתי זה.

#### 31.1.5. שינויים בשווי השקעות בניירות ערך סחירים בישראל

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

#### 31.1.6. תנודות במדד המחירים לצרכן

לחברה הלוואות ואגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן, ולכן החברה חשופה לשינויים במדד. יחד עם זאת, מרבית הכנסותיה של החברה מדמי השכירות בתחום מרכזי המסחר והקניונים ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים הינם

צמודים למדד, כאשר עלייה במדד עשויה להביא לגידול בהכנסות מדמי השכירות ולצמצום החשיפה בגין סיכון זה.

### 31.2. סיכונים ענפיים

#### 31.2.1. השלכות התפשטות נגיף הקורונה

לפרטים אודות השלכות התפשטות משבר הקורונה על פעילות החברה ראו פרק "השפעות התפרצות נגיף קורונה על פעילות החברה בתקופת המשבר" לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021.

### 31.2.2. שינויים רגולטוריים בסביבתה העסקית של החברה

פעילות החברה חשופה למגבלות רגולטוריות שונות, לרבות בהתאם לדיני החברות, לדיני ניירות ערך, לדיני ההגבלים העסקיים, לדיני איכות הסביבה ולרישוי עסקים. החמרת הרגולציה בתחומים הקשורים לחברה, כמו גם השלכות אשר עשויות לגרום לשינויים רגולטוריים נוספים, עלולות לצמצם ו/או להגביל את פעילותה של החברה, בין היתר באמצעות שינויים ארגוניים והצבת תנאים על פעילותה העסקית של החברה ועל החזקותיה הפיננסיות. לפרטים אודות שינויים רגולטוריים בתקופת משבר הקורונה ראו פרק "השפעות התפרצות נגיף קורונה על פעילות החברה בתקופת המשבר" לדוח דירקטוריון החברה ליום 31.12.2021;

### 31.2.3. אישורים מרשויות

פעילות ענף הנדל"ן המניב מאופיינת בצורך בקבלת אישורים מגורמים שונים ברשויות השונות, בעיקר בתחום אישור זכויות ושימושים (תב"ע), קבלת היתרי בנייה, קבלת רישיונות עסק וכו'. עיכוב בקבלת אישור או אי קבלתו עלולים לגרום לפגיעה ברווחיות הפרויקט או בנשיאה בהוצאות כספיות שונות לצורך עמידה בדרישות הרשויות ולשם קבלת האישורים.

### 31.2.4. ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ומחירי השכירות

ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ו/או ירידה במחירי השכירות ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים, בין היתר, מהשפעות משבר הקורונה בטווח הקרוב והבינוני וכן כתוצאה מהחרפת התחרות בענף, עלולה להביא לירידה בשיעורי התפוסה בנכסיה של החברה, לשחיקה בדמי השכירות המשולמים לחברה ולפגיעה בשווי הנכסים של החברה.

### 31.2.5. סביבה תחרותית

החברה חשופה לתחרות משמעותית בענף הקניונים ומרכזי המסחר לרבות לאור הגידול ברכישות המקוונות והרכישות בחו"ל (טרם משבר הקורונה) וכן בענף המשרדים. לפרטים אודות השפעת מתחרי החברה על תוצאותיה העסקיות ראו סעיף 18 לעיל.

### 31.2.6. שינויים בנטל המס

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

## 31.3. סיכונים ייחודיים לחברה / אחרים

### 31.3.1. תלות במקורות המימון

פעילות החברה ממומנת גם ממקורות מימון חיצוניים. לכן, שינוי לרעה בתנאי העמדת האשראי ו/או אי חידוש אשראי קיים עשויים להביא לפגיעה בתוצאות החברה.

### 31.3.2. אבטחת מידע וסייבר

במסגרת פעילותה העסקית קיימים אצל החברה מאגרי מידע שונים, בין היתר, נתוני שוברים ונתוני לקוחות לרבות לקוחות שהינם חברי מועדון My Ofer. במסגרת פעילות החברה, מסתייעת החברה במערכות טכנולוגיות שונות, וזאת בין היתר לצורך תיעוד במאגרי מידע שונים (ספקים, לקוחות וכו"ב), תשלומים (גבייה ותשלום), שיווק וכו"ב.

בנוסף לאמור ובהמשך לרכישת חברת גרופר המקיימת פעילות של מסחר מקוון עלולה החברה להיות חשופה לסיכונים ואיומים הקשורים ביציבות מערכות המידע, עמידתן בהיקפי פעילותה, אבטחת מידע וסייבר, ובכלל זה כשלים טכניים, עומס על שרתי המערכת ומתקפות סייבר העלולות להביא להשבתה ואף לניצול לרעה של מערכות המחשוב של החברה ורשתותיה, וכן ערעור או פגיעה במערכתיה מבוססות המחשב, ואף לזליגת מידע פרטי של קהל לקוחותיה. כשל טכני ואו תקיפת תשתיות המחשוב של החברה והיעדר יכולת החברה להחזיר את מערכותיה לפעילות תקינה בזמן סביר או היעדר יכולת טכנולוגית לעמוד בצרכי ובביקוש הלקוחות, עלולה להביא לפגיעה במוניטין החברה, להביא לכך שהחברה תהיה חשופה לתביעות מצד לקוחותיה, ועשוי אף לפגוע בתוצאותיה העסקיות. על מנת למזער את הסיכונים האמורים, החברה פועלת בסיוע יועצים מקצועיים להגנת המערכות מפני מתקפת סייבר ולקיום יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה, מבצעת פעולות להגנה על פרטי הלקוחות ופרטי האשראי שלהם, וכן מעדכנת באופן שוטף את האמצעים השונים בהתאם להתפתחות הטכנולוגית הרלבנטית.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם (סיכוני מאקרו; סיכונים ענפיים; וסיכונים ייחודיים לחברה), אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי השפעתם על עסקי החברה – השפעה גדולה, בינונית או קטנה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה			
קטנה	בינונית	גדולה	
<b>גורמי סיכון מקרו-כלכליים</b>			
	X		מצב בטחוני
		X	מיתון במשק הישראלי
X			סיכוני אשראי לקוחות
	X		שינויים בשיעורי הריבית במשק
X			שינויים בשווי השקעות בניירות ערך סחירים בישראל
	X		תנודות מדד המחירים לצרכן
<b>גורמי סיכון ענפיים</b>			
		X	התפשטות נגיף קורונה
	X		שינויים רגולטוריים בסביבתה העסקית של החברה
X			אישורים מרשויות
		X	ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ומחירי השכירות
	X		סביבה תחרותית
	X		שינויים בנטל המס
<b>גורמי סיכון ייחודיים לחברה</b>			
	X		תלות במקורות מימון
	X		אבטחת מידע וסייבר

## מליסרון בע"מ

<u>תאריך חתימה</u>	<u>חתימה</u>	<u>תפקיד</u>	<u>שמות החותמים</u>
13.3.2022	_____	יו"ר הדירקטוריון	ליאורה עופר
13.3.2022	_____	מנכ"ל	אופיר שריד





# פרק ב'

## דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021



עופר גרנד באר שבע

## משקיעים יקרים,

אנו מתכבדים להציג בפניכם את הדוח התקופתי של מליסרון לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

מליסרון מסכמת את שנת 2021 עם עלייה משמעותית בתוצאות התפעוליות הן בפעילות הקניונים והן בפעילות המשרדים, המעידה בין היתר, על הסתגלות השוק למציאות של שגרה לצד קורונה ועל הצלחתה של החברה בהתמודדות עם האתגרים שהציבה בפניה מגיפת הקורונה.

השנה, המשיכה מליסרון בתנופת הייזום שלה, בדגש על תחום המשרדים. בנוסף, ממשיכה החברה לקדם את תוכניתה האסטרטגית שנועדה להבטיח את המשך צמיחת החברה וגיוון בתחומי פעילותה כאשר במוקד התוכנית ייזום של פרויקטים בעירוב שימושים בנכסים קיימים לצד איתור נכסים וקרקעות חדשים.

בנוסף, על מנת לבזר סיכונים, מקדמת החברה פרויקטים בתחומים חדשים כגון דיור להשכרה ופיתוח של חוות שרתים.

לצד תנופת הייזום, ממשיכה החברה לפעול לחיזוק ופיתוח עסקי הליבה שישמרו על מעמדה כמובילה בתחום הקניונים, כאשר מוקדי העשייה השנה היו שיפוץ קניון עופר רמת אביב, שיפוץ ושינוי תמהיל עמוק בעופר הקריון וכן פיתוח זרוע דיגיטלית אשר תעצים את הקניונים ותעניק ערך מוסף לשוכרים.

אנו מאמינים, כי בעזרת איתנותה וחוסנה הפיננסי של מליסרון לצד הנכסים המצוינים והייחודים שלנו, נוכל להמשיך גם בעתיד לייצר ערך לציבור המשקיעים תוך שמירה על מערכת היחסים הטובה עם השוכרים וקהל המבקרים.

אנו מודים לכם על האמון.



ליאורה עופר  
יו"ר הדירקטוריון





# סליסרון

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

**1.97%** ריבית אפקטיבית צמודה  
**3.43** מח"מ חוב  
**AA-/STABLE** דירוג אשראי  
**12 מיליארד ש"ח** שווי שוק ליום 10.3.22

**98.4** אחוז תפוסה  
**14.5 מיליארד ש"ח** שווי נכסים מנוהל  
**2,300** מס' שוכרים  
**497 אלף מ"ר** שטחי השכרה מנוהלים  
**20,000 +** חניות

**97.1** אחוז תפוסה  
**4.2 מיליארד ש"ח** שווי נכסים מנוהל  
**330** מס' דיירים  
**334 אלף מ"ר** שטחי השכרה מנוהלים  
**6,000 +** חניות

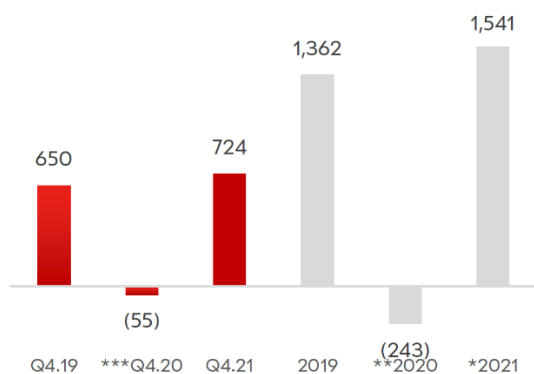
**1.1 מיליארד ש"ח** שווי נכסים מנוהל  
**41 אלף מ"ר** שטחי השכרה מנוהלים  
**5 נכסים בעלי שוכר יחיד**

**200 מיליון ש"ח** צפוי בהנבה מלאה  
**123 אלף מ"ר** שטחי השכרה (חלק החברה)  
**נדל"ן בייזום**

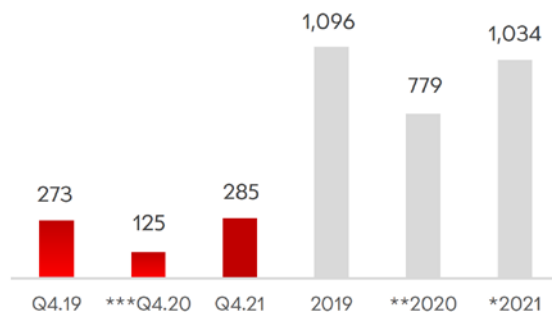
**556 מיליון ש"ח** שווי בספרי החברה (חלק החברה)  
**417 אלף מ"ר** (פיתוח עתידי) שטחי השכרה (חלק החברה)  
**נכסים בייזום פיתוח עתידי**

תוצאות החברה בשנת 2021 וברבעון הרביעי של 2021  
בהשוואה לתקופות המקבילות בשנים 2020 ו-2019 (טרום קורונה) (במיליוני ש"ח)

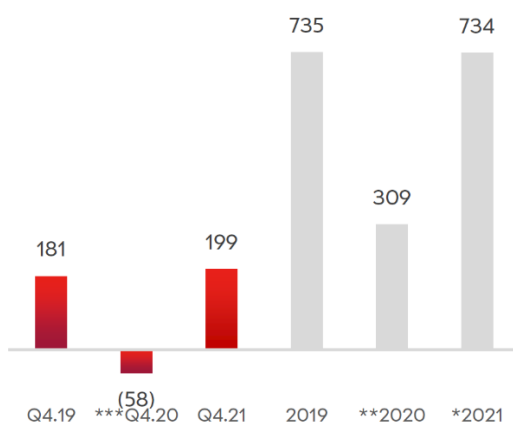
רווח (הפסד נקי)



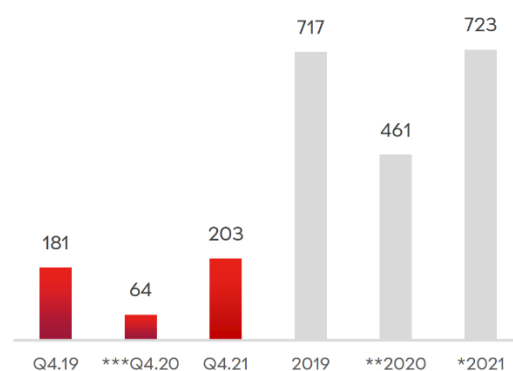
NOI חלק הבעלים



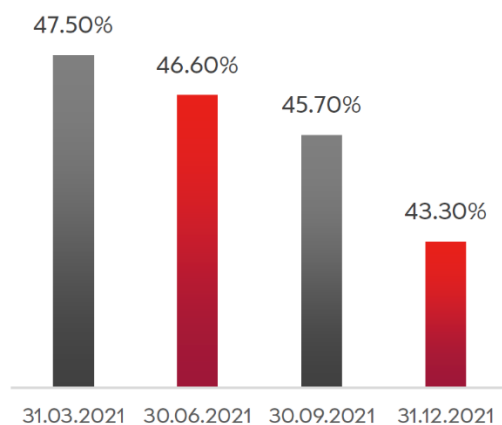
תזרים מפעילות שוטפת



FFO



שיעור LTV



\* ברבעון הראשון של שנת 2021 היו קניוני החברה סגורים במשך 51 יום כתוצאה מהסגר השלישי.  
\*\* בשנת 2020 היו הקניונים סגורים במשך 139 יום (מרכזים פתוחים - 107 יום) בעקבות הסגר הראשון והשני.  
\*\*\* ברבעון הרביעי של שנת 2020 היו הקניונים סגורים במשך 72 יום (מרכזי קניית פתוחים - 51 יום).

## דבר המנכ"ל

מליסרון מסיימת שנת פעילות ייחודית שעל אף שהתחילה בסגר ארוך של 51 יום כתוצאה מהגבלות הקורונה, היא המשיכה בצמיחה חסרת תקדים בהיקפי הפדיונות ובתנועת הקונים אשר הביאו לתוצאות שיא.

ממועד פתיחת הקניונים הציגה החברה עלייה בכל הפרמטרים התפעוליים - הרווח התפעולי (NOI) גדל ועומד בסוף השנה על קצב שנתי של כ-1,150 מיליון ש"ח, הרווח התזרימי (FFO) גדל גם כן ועומד בסוף השנה על קצב שנתי של כ-800 מיליון ש"ח, פדיונות השוכרים עלו בכ-6% ושיעורי התפוסה בקניונים ובמשרדים עומדים על כ-98%. בנוסף, דמי השכירות הממוצעים בחוזים חדשים שנחתמו השנה עלו בכ-5%.

במהלך הגל החמישי המשיכו קניוני החברה לעבוד באופן מלא ועל אף התחלואה הגבוהה בחודש ינואר 2022, חוו באופן יחסי ירידה קלה של כ-5% בפדיונות בהשוואה לינואר 2019, טרום הקורונה. בחודש פברואר 2022, עם תחילת הירידה בתחלואה לצד התאוששות היקף הפעילות במשק, נרשמה (על פי דוחות RIS) עלייה בפדיונות קניוני החברה, אשר התחזקה במחצית השנייה של החודש. בפעילות המשרדים אנו חווים ביקושים אדירים כתוצאה מהגאות בשוק ההיטק והנפקות ה"יוניקורן". במהלך השנה חתמה החברה על 3 חוזים ביחס להיקף של כשליש משטח מגדל A בפרויקט הדגל "Landmark" בשרונה תל-אביב (המוחזק עם שותף בחלקים שווים), והגיעה להסכמות מסחריות לגבי יתרת השטחים במגדל A צפוי להתאכלס בתום שנת 2023. בנוסף, התחילה החברה בשיווק השטחים של מגדל B בפרויקט, אשר הקמתו צפויה להסתיים בשנת 2025. לאור משאים ומתנים אלו עודכנה תחזית ה-NOI של הפרויקט בתפוסה מלאה לכ-307 מיליון ש"ח, גידול של 117 מיליון ש"ח (כ-60%) בהשוואה לתחזית של 190 מיליון ש"ח מיום 31 דצמבר, 2020. בפארק עופר הכרמל ובפארק עופר פתח תקווה התעוררו הביקושים לאחר היציאה מהסגרים והושכרו משרדים בבניינים החדשים שנבנו בהיקף של כ-15,000 מ"ר.

במהלך השנה הנפיקה החברה סדרות אגרות חוב ארוכות ונטלה הלוואות בנקאיות בהיקף של כ-2 מיליארד ש"ח בריביות אטרקטיביות ובכך הצלחנו להביא לירידה בעלות הממוצעת הריאלית של החוב מ-2.38% ל-1.97%, אשר תביא לחיסכון בעלויות המימון הריאליות לאורך שנים. בנוסף שמרנו על רמת מזומנים גבוהה בהיקף של כ-2-1.5 מיליארד ש"ח.

### בצד הפיתוח

העסקי, המשיכה החברה להשביח את נכסיה, הן בדרך של התקדמות בעבודות הבנייה של פרויקטים בייזום והן בדרך של מיקסום זכויות בנייה וקידום שלבי תכנון ביחס לשטחים קיימים ביעוד של עירוב שימושים אשר יהוו את אחד ממנועי הצמיחה החשובים שלה בעתיד. בשנת 2022 בכוונתנו להמשיך בתכנון ובפיתוח של פרויקטים חדשים רבים אשר בנייתם צפויה להתחיל בשנת 2023. בין הפרויקטים האמורים ניתן למנות את מגדלי המשרדים בנכסים הקיימים של החברה ברחובות, באר שבע, עופר הכרמל, קניון השרון, נוף הגליל ועופר יקנעם לצד הרחבה של שטחי המסחר בנוף הגליל, אדומים וקניון השרון, והתחלת בנייה של שני מתחמים של דיור להשכרה בהיקף של 400 יחידות דיור וחוות שרתים מתקדמת בהיקף של כ-16 מגה וואט. בסך-הכל מדובר בייזום של למעלה מ-200 אלף מ"ר (גידול של 25% מהקיים) אשר לאחר אכלוסו המלא צפוי להביא לגידול שנתי ב-NOI של מעל ל-200 מיליון ש"ח. במקביל בוחנת החברה עסקאות נוספות לרכישת נכסים וקרקעות לפיתוח בעירוב שימושים.

## מליסרון דוח תקופתי 2021

בחודש יולי השנה השלימה מליסרון את רכישת חברת גרופר (GROO) וזאת במטרה להקים את זרוע הדיגיטל של מליסרון אשר תאפשר, בין היתר, את חיזוק הקשר עם הלקוח ושיפור חווית הקנייה מצד אחד ומצד שני להגדיל את פדיונות השוכרים בקניוני החברה. אנו רואים בגרופר ובזרוע הדיגיטל מרכיב חשוב בביסוס ובשמירה על קניוני החברה כקניונים המובילים בישראל.

היום, בתום שנתיים מתחילתו של משבר הקורונה, למדנו כי מליסרון התמודדה בהצלחה עם המשבר והשלכותיו והמשיכה להתפתח ולצמוח. אנו מאמינים כי יחד עם השוכרים והעובדים שלנו לצד המוניטין המקצועי והנכסים המצויינים שלנו, נוכל להמשיך את הצמיחה והפיתוח העסקי ולהציג בשנים הבאות תוצאות עסקיות משופרות.

## מטרות ועדי החברה

- החברה פועלת ומנהלת את עסקיה במטרה לייצר ערך עבור ציבור המשקיעים שלה לאורך זמן באמצעות השאת תזרים המזומנים שנכסיה מניבים, עליית שווי הנכסים ופיתוח עסקי שיביא לצמיחה. על מנת להשיג יעדים אלה, פועלת החברה באופן הבא:
- השקעות תדירות בחידוש ונראות הנכסים, גיוון והתאמת התמהיל, השבחת הנכסים הקיימים ומיצוי הזכויות הקיימות בהם
  - יצירת חדשנות דיגיטלית וטכנולוגית לצורך חיזוק הקשר עם הלקוח, שיפור חוויית 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 תוכניתה האסטרטגית של החברה ליצירת מהלכים לחיזוק ושימור ליבת הפעילות באמצעות השבחת הקניונים ופארקי המשרדים 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

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

## השפעות התפרצות נגיף קורונה על פעילות החברה בתקופת המשבר:

במהלך תקופת הדוח, קניוני החברה היו סגורים 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 הקלות לשוכרים בקניונים ובמרכזים המסחריים, אשר הסתכמו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021, בהיקף של 96 מיליון ש"ח.

במהלך הרבעונים השני, השלישי והרביעי של 2021 העניקה החברה הנחות נקודתיות וזמניות בהיקף של 5, 4 ו-2 מיליון ש"ח, בהתאמה, לשוכרים מעטים אשר עדיין הושפעו מהשלכות מגפת הקורונה, בעיקר בתי הקולנוע שטרם שבו לעבודה מלאה.

בשל גידול רב בתחלואה בתחילת הרבעון הראשון של 2022 נרשמה ירידה מסוימת בהיקפי הפדיון של השוכרים וזאת על אף שקניוני החברה נותרו פתוחים. עם זאת החברה נמנעה ממתן הקלות באופן גורף, אך נאותה לפרוס את תשלומי שכר הדירה לעסקים קטנים בייחוד בתחום המזון.

#### פעילות המשרדים

במהלך הסגר השלישי פעילות המשרדים עבדה כמעט כבשגרה וזאת על אף שבחברות רבות העובדים לא פקדו את המשרדים באופן מלא. 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.

חוזים חדשים, חידושי חוזים ומימושי אופציות השנה

במהלך השנה חתמה החברה על 804 חוזים, כדלקמן:

מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים	משרדים	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים	מסחר
57	21	מספר חוזים	460	149	מספר חוזים
50	12	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	87	23	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
35	8	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	155	47	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)
3%	2%	שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	4%	8%	שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות

משרדים	מסחר	חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש
36	81	מספר חוזים
55	23	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
75	23	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)

שמירת 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 משבר הקורונה, היא תפעל בהדרגה להפחתת מצבת המזומנים לרמות שאפיינו אותה טרום המשבר וההולמות את צרכיה. ליום 31 בדצמבר, 2021 לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בהיקף של כ-1.4 מיליארד ש"ח, כאשר עליה לשרת חוב (כולל קרן וריבית) לתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2022, בהיקף של כ-1.8 מיליארד ש"ח (לא כולל מזומנים בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח שהופקדו נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 בפקדון לטובת פרעון אג"ח סדרה ח' של החברה אשר נפרעה במלואה בחודש ינואר 2022).

יצוין כי בנוסף מחזיקה החברה מסגרות אשראי בנקאיות לא מנוצלות בהיקף של 600 מיליון ש"ח ובנכסים לא משועבדים בהיקף של כ-7.7 מיליארד ש"ח.

**הערכות שווי:**

בשנת 2021, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי של נכסיה המסחריים בסך של כ-1.3 מיליארד 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 של חוזי השכירות שנחתמו בתקופה.
3. עדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד.

בנוסף, עודכנו הערכת השווי לפרויקטים בייזום, בעיקר "LANDMARK" תל אביב, וזאת בהתאם לתנאי חוזים שנחתמו 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 פעילותם של הקניונים והמשרדים, הכנסותיה הצפויות מפעילויות הקניונים והמשרדים לאור השפעות משבר הקורונה והשלכותיהן על שווי נכסיה, וכן הערכות החברה ביחס לתוצאות צעדיה הפיננסיים, 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 שתושפענה 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 2021.



פילוח תמהיל נכסי החברה על-פי מאפייני סיכון ותשואה

מצבת הנכסים המניבים

שטח (חלק החברה)	שיעור תפוסה	שווי מיוחס למניב	שווי מיוחס לזכויות והקמה	NOI לתקופת הדוח	שינוי ב-NOI בשנת 2021	מח"מ שכירויות משוקלל	שיעור היוון משוקלל	אחוז מה-NOI
אלף מ"ר	%	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	%	שנים	%	%
קניונים אזוריים	99.3%	9,930	224	553	52%	3.30	6.73%	53%
מתחמי עודפים ופאוור סנטר	96.3%	1,612	193	98	27%	2.40	6.80%	10%
קניונים עירוניים	98.5%	687	93	43	27%	2.94	7.36%	4%
קניונים שכונתיים	96.9%	1,014	19	60	28%	3.13	6.95%	6%
קמפוס הייטק ומשרדים	97.1%	3,765	1,480	223	12%	4.14	6.89%	22%
נכסים בעלי שוכר יחיד	100%	1,082	4	57	-2%	12.54	5.96%	5%
<b>סה"כ</b>	<b>98%</b>	<b>18,090</b>	<b>2,013</b>	<b>1,034</b>	<b>33%</b>	<b>3.75</b>	<b>6.76%</b>	<b>100%</b>

הערות:

- הנתונים בנין קמפוס הייטק ומשרדים כוללים את המשרדים המצויים במבנה הקניון או בסמוך אליו.
- השנה אוחד לראשונה חלק החברה בנתוני קניון עופר נהריה (50%) במסגרת קניונים שכונתיים, ללא קניון עופר נהריה שיעור התפוסה הוא 98.7%.
- שיעור התפוסה של מתחמי העודפים ופאוור סנטר הושפע לרעה בגלל שטח של כ-5,000 מ"ר של אולם ארועים שפונה השנה במתחם חוצות המפרץ, ללא שטח זה שיעור התפוסה הוא 99.2%.

שיוך קטגורי

משרדים	קניונים מקומיים	מתחמים אזוריים
נכסים בעלי שוכר יחיד	קמפוס הייטק ומשרדים	קניונים עירוניים (עירוניים*)
איקאה ראשל"צ	פארק עופר פ"ת West	עופר מרום סנטר
המשביר לצרכן כיכר ציון	פארק עופר פ"ת East	עופר הקריון
מקבצי דיור באשדוד	פארק עופר יוקנעם	עופר גרנד חיפה
קאנטרי מועדון ספורט בחיפה	פארק עופר הכרמל	עופר הקניון הגדול פ"ת
חנות BE טיילת אילת**	בנייני עופר בית המילניום	עופר רחובות
		עופר גרנד ב"ש

(\* לא כולל את קניון עופר לב אשדוד אשר החברה חתמה על הסכם למכירתו תמורת 200 מיליון ש"ח נטו, לאחר ניכוי עלויות עסקה ומיסוי מוערכות בהן תישא החברה (למעט זכות במקבצי הדיור במקרקעין). השלמת העסקה ומסירת החזקה צפויה להיות ביום 31 במרץ, 2022.

(\*\* 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 14 בדוח הכספי.

## מאפייני קבוצות הנכסים – מסחר

### 1. מתחמים אזוריים

#### הקניונים האזוריים

הקניונים האזוריים מאופיינים בקהל לקוחות שמגיע גם מחוץ לעיר שבה הוא נמצא. הקניונים מספקים חווית צריכה מלאה שכוללת פעילות בילוי ופנאי, הסעדה, תרבות.

מאפיינים בולטים לקניונים אזוריים:

- מיקומם המרכזי בלב ערי מטרופולין המספקים ליישובי האזור מגוון שירותים בתחומי התעסוקה, החינוך, התרבות, ושירותים נוספים.
- לרוב בעלי שטח מסחרי של למעלה מ-35,000 מ"ר המאפשר לכלול מגוון רחב של מותגים ואפשרויות קנייה רבות ומגוונות לצרכן.
- גישתם הנוחה לצירי תחבורה ראשיים.
- בעוד שבשנת 2020 סבלו הקניונים מהשפעות מגיפת הקורונה, הרי שמפתיחת הקניונים בחודש פברואר השנה, חזרו הקניונים האזוריים להיות מושכי קהל עיקריים ומובילים במסחר הארצי בכמות המבקרים, בפדיונות השוכרים ובמשיכת רשתות גדולות.

#### מתחמי עודפים ופאואר סנטרים

מתחמי העודפים ממוקמים לרוב בפאתי ערים, וכוללים מגוון חנויות של רשתות ארציות ובינלאומיות שבידולן בכך שהן מוכרות את עודפיהן במחירים מוזלים.

היתרון המרכזי של מתחמים אלו נובע בעיקר מעלייה בצריכה של מוצרים מוזלים והיותם של המתחמים פתוחים. במהלך השנתיים האחרונות ניכרת התחזקות של מתחמים אלו.

מאפיינים בולטים למתחמי עודפים ופאואר סנטרים:

- מתחמים אלו בנויים על חטיבות קרקע גדולות – מאפשר יצירת חנויות עודפים גדולות.
- בנייה עילית קלה וזולה יחסית ללא צורך בריבוי מערכות וכפועל יוצא עלויות ניהול נמוכות.
- היצע חניה גדול.

\* מתחמי המשרדים בקניונים האזוריים מוצגים כחלק מקמפוס הייטק והמשרדים.

#### שטחי משרדים במתחמי הקניונים האזוריים\*

מתחמי משרדים אלה מהווים מוקד משלים לפעילות הקניונים, בכך שמהווים מתחם קהילתי של נותני שירות ומושכים אליהם אנשים מכל האזור.

מאפיינים בולטים:

- מושכרים בעיקר לנותני שירותים כגון: מרפאות, מוסדות מוניציפאליים וממשלתיים ונותני שירות אשר מחויבים להיות נגישים לכלל האוכלוסייה ללא תלות בתחבורה ובמקביל מהווים מחולל תנועה טבעי לתוך הקניון.
- מתאפיינים בחוזים ארוכי טווח.
- נהנים מהקרבה לקניונים האזוריים בכל הקשור לשירותי הסעדה, תרבות ופנאי (עירוב שימושים).
- צפויים להרחבות עתידיות בעירוב שימושים כגון: קופות חולים, בתי מלון, משרדים ומגורים.

## 2. קניונים מקומיים

### קניונים עירוניים

מאפיינים בולטים של הקניון העירוני:

- משרת בעיקר קהל יעד מהעיר בה הוא נמצא וסביבתו הקרובה.
- ממוקם במרכז העיר ובלב אזורי ביקוש למגורים.
- לרוב על שטח מסחרי של עד כ-20,000 מ"ר.

החברה פועלת לשינוי צביונם של הקניונים העירוניים לקניונים שכונתיים מוגדלים באמצעות:

- התאמת תמהיל השוכרים באמצעות השכרת שטחים לבנקים, בתי ספר אקסטרנים, חדרי כושר, קופות חולים ומרפאות, בתי קפה שכונתיים וכל שירות העונה לצרכי הקהילה הסמוכה, במטרה לחזק את הקשר שלה לקניון ובהתאם להגדיל את מספר המבקרים ותדירות הביקור.
- קבלת תב"עות ואישורים רגולטוריים שיאפשרו ניצול מקסימלי של עתודת הקרקע הגדולה במרכז העיר ועל גנות הקניונים להקמת פרויקטים בעירוב שימושים בסמוך לקניון כדוגמת דיור, משרדים וכו'.

### קניונים שכונתיים

מאפיינים בולטים של הקניון השכונתי:

- מצוי בתוך שכונות מגורים – מרחק הליכה (תדירות ביקור גבוהה).
- מאפשר צריכה בסיסית העונה לצרכי הסביבה הקרובה (השכונה).
- מהווה חלופה מהירה וזמינה על פני שימוש בתחבורה לצורך הגעה לקניונים האזוריים.

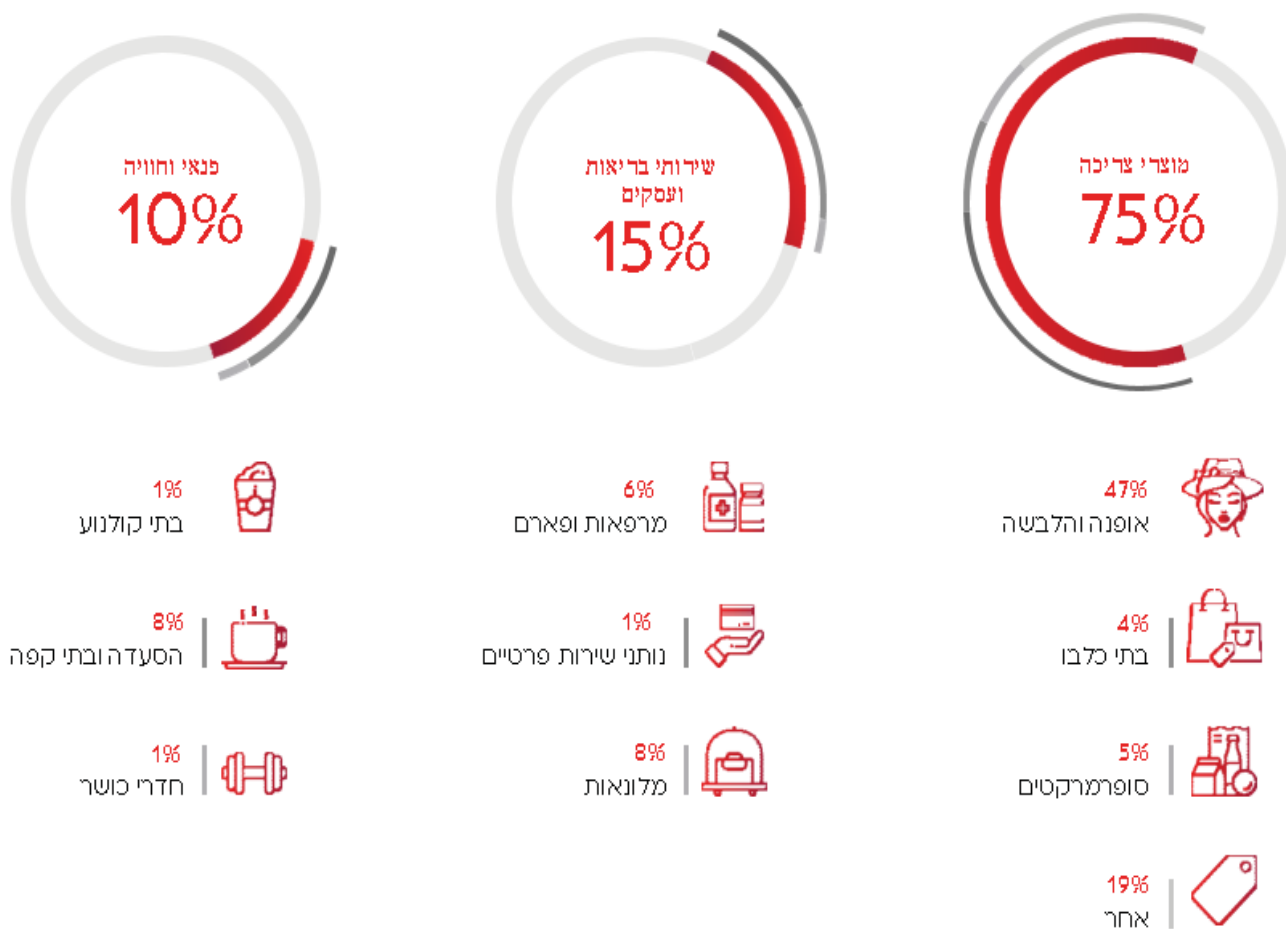
במהלך השנתיים האחרונות מתחמים אלו התחזקו, בעיקר כתוצאה מיתרון הקירבה והבילוי התדיר של קהל הצרכנים קרוב לבית.

### תמהיל קבוצות השוכרים בקניוני מליסרון



\*אחוז קבוצת השוכרים מההכנסות מחושב מההכנסות השכירות והניהול שמניבים הקניונים בלבד ולא מההכנסות החברה בכללותן, ובהתעלם מהקלות הקורונה שנתנו.

תמהיל ההכנסות בקניונים לפי סקטורים בשנת 2021



תחום המסחר הקמעונאי בקניונים חווה בשנת 2021 שנת שיא אחרי שנה בה היו הקניונים סגורים במשך מספר רב של ימים. בשנת 2021 (מאז פתיחת הקניונים בסוף פברואר) הציגו השוכרים פדיונות שיא ונרשמו ביקושים רבים להגדלת שטחים ולפתיחת חנויות חדשות. הסיבות העיקריות לפריחת המסחר הקמעונאי בקניונים:

- מיעוט הטיסות לחו"ל.
- גידול בצריכה הפרטית בכל תחומי המשק.

בנוסף, ניכר כי מגפת הקורונה הביאה לתמורות וזירזה תהליכים, בעיקר טכנולוגיים ודיגיטליים, שהטמעתם היתה לוקחת זמן רב יותר ללא המגיפה.

### המגמות העיקריות בענף המסחר הקמעונאי בשנת 2021:

**ביקוש להגדלת שטחי חנויות** – כתוצאה מהתחזקות המסחר בשנת 2021 התעצמו הביקושים הרבים של רשתות אופנה ישראליות ובינלאומיות להגדלה משמעותית של שטחי מסחר. זאת לדעת החברה, מתוך הערכתן כי בשטחים גדולים יוכלו לשווק תמהיל רב יותר של מוצרים, לשפר את חווית הקנייה ללקוחותיהן ולהגדיל את הפדיון.

**התחזקות רשתות שוכרים גדולות** – מראשית מגפת הקורונה ניכרת מגמת התחזקות בקרב רשתות השוכרים הגדולות. להערכת החברה, מגמה זו מהווה הזדמנות לשלב בקניוניה חנויות עדכניות בנראות חדשנית ומותגים מושכי קהל, אשר באופן עקיף יסייעו גם לחנויות שסביבן להגדיל את פדיונן. יתרה מכך, רשתות אלה הן, בדרך כלל, עמידות יותר בפני תקופות של סגרים ומשברים.

**הגידול הצפוי באוכלוסייה** – על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אוכלוסיית ישראל מונה לתום שנת 2021 כ-9.45 מיליון תושבים וצפויה לגדול לכ-10 מיליון תושבים בשנת 2024, גידול שנתי ממוצע של כמעט 2% בשנה. בשנת 2048 מספר התושבים במדינת ישראל צפוי לעמוד על כ-15 מיליון איש. ישראל מובילה בכמות הילדים במשפחה בקרב מדינות ה-OECD עם 3.1 ילדים בממוצע למשפחה. מגמה זו תומכת בגידול מתמשך בצריכה הפרטית.

**פעילות מכירות אונליין של שוכרים** – במטרה לתת מענה בתקופות הסגרים, רשתות המסחר פיתחו והשביחו את יכולת פעילות האונליין שלהן, אשר גדלה משמעותית בתקופות אלו. עם היציאה מהסגר השלישי בפברואר 2021, ניכרת חזרה של היקף פעילות האונליין לממדים דומים יותר להיקפה טרום מגיפת הקורונה, כך שלהערכת החברה עבור רוב הקמעונאים, פעילות האונליין מהווה זרוע מכירות משלימה בנוסף לחנויות הפיזיות ולא במקומן. מגמה זו של חזרת האונליין למימדים הדומים למימדים טרום מגיפת הקורונה עם סיום הסגרים, כמו גם האתגרים הכרוכים במבנה עלות פעילות האונליין הפוגעים ברווחיות לרבות עלויות שילוח גבוהות ושיעור גבוה של החזרת מוצרים, חידדה עבור רשתות המסחר את חשיבות הצורך בחנויות פיזיות.

**התחזקות המתחמים השכונתיים והמתחמים הפתוחים** – מראשית מגפת הקורונה ניכרת מגמת התחזקות של המתחמים השכונתיים. מגמה זו התעצמה בימי הסגרים, בהם אנשים בילו בקרבת ביתם ו"גילו" מחדש את המתחמים השכונתיים, שנתנו מענה לצרכים היומיומיים שלהם וסיפקו יחס אישי יותר. בנוסף, המתחמים הפתוחים התחזקו כתוצאה מהתפיסה בציבור שהתפתחה בימי המגיפה הראשונים לפיה הם בטוחים יותר בריאותית.

**התייקרות עלויות השינוע וכוח האדם לצד ביקוש קשיח וצמצום מבצעי מכירות** – שוכרים רבים נפגעו מצד אחד מגידול חריג בעלויות השילוח והסחורות וכן מגידול בעלויות כוח האדם, כמו גם מחסור בעובדים. מנגד, הביקוש הקשיח והמוגבר שנבע מהסיבות שהוצגו לעיל ואשר התבטא בגידול בפדיונות, אפשר לשוכרים לצמצם את עומק המבצעים וההנחות ביחס לשנים קודמות ובכך לצמצם את הפגיעה ברווחיותם.

## מליסרון דוח תקופתי 2021

**קיצור זמן השהייה בקניון והשפעה לא שווה בין הסקטורים –** בתקופה של עלייה בתחלואה ניכרת מגמת קיצור זמן השהייה הממוצע של המבקרים בקניונים, לצד תרבות קנייה ממוקדת יותר. בנוסף, ניכר פער בהשפעה בין סקטורים שונים. כך ישנם סקטורים שמכירותיהם צמחו בשיעור רב (דוגמת מוצרים לתינוקות, כלי בית) אך מנגד ישנו מספר קטן של סקטורים אשר נפגע. אחד הסקטורים שהציג פגיעה משמעותית הוא בתי הקולנוע, שנסגרו בהוראת הממשלה לתקופה ממושכת יותר משאר הסקטורים ובנוסף נפגעו גם ממחסור עולמי בהיצע סרטים שוברי קופות.

**חדשנות במסחר –** החברה מאמינה כי יש להשקיע בפיתוח החדשנות ותחום הדיגיטל כפעילות משלימה ותומכת לפעילות בקניון הפיזי וזאת על מנת לייצר ערך מוסף לשוכרים ולציבור הקונים. לצורך כך רכשה החברה במהלך שנת 2021 את חברת גרופר והקימה באמצעותה את זרוע הדיגיטל של החברה. לפרטים נוספים ראו עמוד 11 בדוח הדירקטוריון.

מאפייני קבוצות הנכסים – משרדים

3. משרדים

מתחמי הייטק ובנייני משרדים

נכסים בעלי שוכר יחיד

מאפיינים:

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

מאפיינים:

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

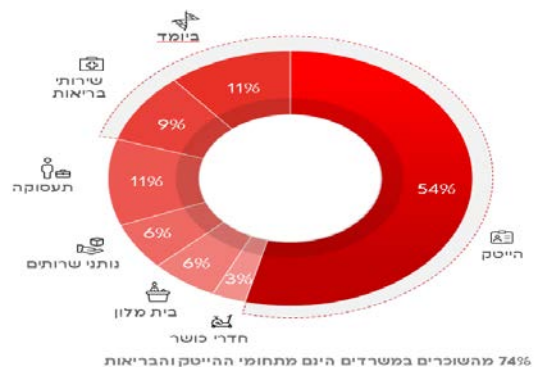
מגמות בענף המשרדים בשנת 2021:

שנת 2021 היתה שנת שיא בביקושים למשרדים כתוצאה מהגאות בשוק הייטק והנפקות ה"יוניקורן". במהלך השנה חתמה החברה על חוזים חדשים וחדושי חוזים בשטח של כ-62 אלף מ"ר עם גידול ריאלי של כ-3% בדמי השכירות וחוזים בנכסים בהקמה בשטח של כ-46 אלף מ"ר. אחוזי האכלוס בנכסי המשרדים עלה השנה מכ-94.5% בסוף שנת 2020 לכ-97.1% לתאריך הדוח. במהלך השנה חתמה החברה על 3 חוזים בהיקף של כשליש משטח מגדל A בפרויקט הדגל "Landmark" בשרונה תל-אביב (המוחזק עם שותף בחלקים שווים), והגיעה להסכמות מסחריות לגבי יתרת השטחים במגדל. מגדל A צפוי להתאכלס בסוף שנת 2023. בנוסף, התחילה החברה לשווק את מגדל B בפרויקט, אשר הקמתו צפויה להסתיים בשנת 2025. בפארק עופר הכרמל ובפארק עופר פתח תקווה התעוררו הביקושים לאחר היציאה מהסגר והושכרו משרדים בבניינים החדשים שנבנים בהיקף של כ-15,000 מ"ר, וכן מתקיימים משאים ומתנים על שטחים נוספים במתחמים אלו.

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

- Nvidia (לשעבר: מלאנוקס) בעופר הכרמל גדלו משטח של 3,350 מ"ר לשטח של 38,000 מ"ר
- Cyberark בפארק עופר פתח תקווה גדלו משטח של 843 מ"ר לשטח של 12,900 מ"ר
- Cellebrite בפארק עופר פתח תקווה גדלו משטח של 830 מ"ר לשטח של 6,800 מ"ר
- Novocure בפארק עופר הכרמל גדלו משטח של 400 מ"ר לשטח של 3,900 מ"ר
- Medtronic (לשעבר: Given) בפארק עופר יקנעם גדלו משטח של 1,939 מ"ר לשטח של 10,465 מ"ר

שוכרים מובילים:



## יישום תוכניתה האסטרטגית של החברה

במהלך שנת 2021 פעלה החברה כדי להתקדם ליישום תוכניתה האסטרטגית המבוססת על שני צירים עיקריים:

1. מהלכים בתחום פעילות הליבה של החברה שמטרתם להשביח את עסקי הליבה של החברה, להתאימם למגמות המשתנות בשוק

ובכך לתמוך בהמשך ההובלה העסקית בתחום הקניונים בישראל.

2. מהלכים אשר מטרתם להביא לגיוון בתחומי פעילותה של החברה, לביזור סיכונים הנובעים מהריכוזיות הענפית בפורטפוליו הקיים ולצמיחה בתחומים נוספים, והכל תוך סינרגיה לפעילות החברה כחברת נדל"ן תוך התאמה להיקף המקורות הפנויים למהלך.

### יישום מהלכים בתחום פעילות הליבה של החברה במהלך השנה האחרונה:

#### • השבחה ואופטימיזציה של התיק המסחרי והשלמת מהלכי הייזום הקיימים:

- החברה פעלה בתקופת הדוח במספר אספקטים שעליהם היא שמה דגש: שיפוץ נרחב בקניון עופר רמת אביב, שינוי תמהיל עמוק בעופר הקריון תוך תוספת בנייה חדשה (טרם הסתיים), שיפוצים ושיפורי נראות נקודתיים במספר נכסים של החברה.
- המשך פעילות הייזום לרבות סיום בניית בניינים D-i C בפארק עופר East בפתח תקווה, המשך בניית בניין C בפארק עופר הכרמל והתקדמות משמעותית בבניית פרויקט "Landmark", תל אביב והכל תוך עמידה בלוחות הזמנים המתוכננים וחתימה על חוזי שכירות ראשונים.

#### • מהלכים תומכים לפעילות הליבה של החברה:

- ביולי 2021, רכשה החברה את חברת גרופר. למידע נוסף ראו פרק רכישת גרופר והקמה של זרוע דיגיטל לחברה בעמוד 11 בדוח דירקטוריון זה.

### יישום מהלכים לגיוון תחומי פעילותה של החברה:

#### • מקסום והשבחת תיק הנכסים הקיים על ידי שימוש בזכויות קיימות ועתידיות בנכסי החברה

##### ליצירת מתחמים בעירוב שימושים:

- החברה פעלה רבות במהלך תקופת הדוח על מנת לקדם את התוכניות לעירוב שימושים בכלל נכסי החברה ורואה בייזום העתידי אחד ממנועי הצמיחה העיקריים שלה אגב הגדלת שיעור הנדל"ן ביעוד משרדים, דיור להשכרה ואחר. למידע נוסף ראו פרק פיתוח עתידי בנכסי החברה בעמוד 14 בדוח דירקטוריון זה.

#### • פיתוח פרויקטים חדשים:

1. דיור להשכרה - באמצעות ייזום של שני פרויקטים בנכסים קיימים של החברה. האחד בבאר-שבע והשני בנתניה, בהיקף כולל של כ-400 יח"ד.
  2. חוות שרתים - באמצעות ייזום של פרויקט בפארק עופר הכרמל בהיקף של 16 מגה וואט (ברוטו). בנוסף בוחנת החברה עסקאות לרכישת נכסים וקרקעות חדשים לפיתוח בעירוב שימושים. לפרטים נוספים בדבר פרויקטים אלו ראו פרק פיתוח עתידי של נכסי החברה בעמוד 14 בדוח דירקטוריון זה.
- נכון למועד הדוח, החברה פועלת לקידום תהליכים הנגזרים מתוכניתה האסטרטגית, אשר עשויה להשתנות ולהתעדכן מעת לעת בהתאם לנסיבות ולשינויים שיחולו בסביבתה המאקרו כלכלית והעסקית של החברה. להערכת החברה מהלכים מסוימים מתוך התוכנית יתכן שיבטיחו בטווח הזמן הקרוב, בעוד ההבשלה של מהלכים אחרים, עשויה להיפרס על פני מספר רב יותר של שנים, וייתכן גם כי לא תבשיל כ77.

יודגש כי הערכות החברה ביחס למאפייני קבוצות הנכסים של החברה, מגמות בענפים השונים בהם פועלת החברה וכן תכניות החברה ביחס לגיוון תחומי פעילותה לרבות כניסתה לתחומי פעילות חדשים, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שלא ניתן להעריכם מראש ושאינם בשליטתה של החברה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבנייה, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים, ירידה בביקושים מצד השוכרים בתחומי הפעילות של החברה, לרבות תחומי פעילות חדשים כמפורט לעיל, והרעה במצב הכלכלי בישראל, בין היתר, לאור מצב 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.



## רכישת גרופר והקמה של זרוע דיגיטל לחברה

בחודש יולי 2021, השלימה החברה את רכישת 100% ממניות חברת גרופר קניות חברתיות בע"מ המחזיקה בפעילות המותגים "Groo", "Baligam" ו-"Beex" וזאת במטרה להקים זרוע דיגיטל למימוש אסטרטגיית החברה ליצירת מעטפת דיגיטלית לחיזוק פעילות הליבה של החברה ולשמירה על מובילות שוק.

בעידן הקיים של קמעונאות משולבת, בה הלקוח משלב פתרונות של רכישה פיזית, יחד עם כלים דיגיטליים וכן עם רכישה מקוונת, פעילות זרוע הדיגיטל תאפשר יצירת חדשנות דיגיטלית וטכנולוגית לצורך חיזוק הקשר עם הלקוח, בין היתר, באמצעות יצירת תוכנית נאמנות ושדרוג הערך המוסף של מועדון הלקוחות של קניוני החברה – My Ofer, שיפור חוויות הקנייה והגדלת פדיונות השוכרים תוך שהקניין הפיזי ימשיך להוות את ליבת הפעילות. לצד זאת, בכוונה החברה לפעול באמצעות זרוע הדיגיטל להקמת "קניין היברידי", אשר יספק ללקוחותיה חוויה מרגשת וייחודית הנהנית מהיעילות והנוחות הדיגיטלית אך גם מוכרת וחברתית המלווה בחוויות מותג רלוונטיות ובמימוש הפיזי, בכל מקום שבו הם נמצאים, פיזי או דיגיטלי. "הקניין היברידי" יעניק לשוכרים בקניוני החברה את הכלים להגדיל פדיונות בעזרת מגוון אפשרויות לפגוש לקוחות פוטנציאליים בקניון ובאונליין, תוך שהם עושים שימוש בדאטה רלוונטי ובעל ערך אשר מאפשר הצעות פרסונליות עבור לקוחות הקצה. להערכת החברה, פתרון הקמעונאות המשולבת מייצר יתרון תחרותי בהשוואה לפעילות קמעונאית המציעה רק מודל אחד: פיזי או דיגיטלי.

להערכת החברה, ההשקעה הצפויה עד לתום שנת 2023 בהקמת זרוע הדיגיטל ובפיתוח הראשוני של הפלטפורמה בהתאם לצרכי החברה, תסתכם בכ-100 מיליון ש"ח (סכום הכולל את תמורת הרכישה של גרופר בסך של כ-57 מיליון ש"ח).

במסגרת הפעילות הקיימת, לגרופר מודל ייחודי כמו גם יכולות טכנולוגיות מתקדמות והון אנושי מקצועי, ההופכים אותה לזרוע הביצועית האידיאלית למימוש החזון של החברה. גרופר בפעילותה הקיימת ממוקדת בעולמות הפנאי, החוויות והלייף סטייל, בעלת יכולת הנעה אפקטיבית ומוכחת של לקוחות מפעילות בנכסים דיגיטליים לעולם הפיזי וכיסוי וסגמנטציה גיאוגרפית החולשים על פני מפת ישראל בהלימה לפריסה הגיאוגרפית הנרחבת של קניוני עופר.

תוצאות החברה כוללות את התוצאות הכספיות של גרופר וזאת החל מיום 1 ביולי, 2021.

במהלך שנת 2022 בכוונת החברה לקדם באמצעות זרוע הדיגיטל, בין היתר, את הפרויקטים הבאים:

### 1. שדרוג אפליקציית My Ofer:

- שיפור הקשר ונאמנות הלקוחות באמצעות תהליכי פרסונליזציה;
- שיפור שביעות רצון הלקוחות באמצעות שדרוג חוויות המשתמש;
- חיזוק מערכת היחסים עם השוכרים על ידי הגדלת מגוון השימושים באפליקציה עבורם.

### 2. הקמת קניין היברידי:

- שילוב בין הקניין הפיזי למרחב הדיגיטלי באמצעות הקמת קניין משולב אשר יאפשר גם רכישה דיגיטלית מחנויות הקניין הפיזי, כחלק מאפליקציית My Ofer למתן ערך מוסף לשוכרים בקניוני החברה וללקוחות המבקרים בקניונים;
- מתן פיתרון לוגיסטי משלים למסע הלקוח דוגמת ליקוט, איסוף ושילוח לבית הלקוח.

הערכות החברה בקשר עם פעילות הדיגיטל שלה ושילובה בפעילות החברה, כוונות החברה בקשר עם פעילות זרוע הדיגיטל, היקף הפעילות

בתחום ומגמות בענף הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס על פרסומים בתחום ועל הערכות סובייקטיביות

של הנהלת החברה למועד הדוח. אין כל וודאות בהתממשות הערכות אלה, כולן או חלקן, והן גם עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין

היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, תחרות גוברת

והרעה במצב הכלכלי שעלול להשפיע על הרגלי הצריכה של הלקוחות.

**נתונים עיקריים על נכסי החברה המהותיים ליום 31 בדצמבר, 2021**

שם הנכס, מיקום	אחוז בעלות אפקטיבי בנכס	סך שטחי השכרה (GLA), במ"ר	NOI לשנת 2021 לפני הקלות קורונה, במיליוני ש"ח	שיעור תפוסה, ב-%	עומס פדיון מצטבר לתקופה, ב-% *	NOI שנתי מותאם (**)	שווי נדל"ן מניב, במיליוני ש"ח	שווי נדל"ן בהקמה וזכויות
קניון עופר, רמת אביב	100%	32,579	154	100%	9.3%	158	2,466	127
עופר הקריון, קרית ביאליק (***)	100%	89,006	143	97.4%	8.5%	157	2,380	42
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	52,173	107	98.4%	10.5%	111	1,742	24
עופר גרנד, חיפה	100%	57,316	114	99.2%	9.8%	118	1,722	5
קניון עופר, רחובות	100%	43,528	89	100%	8.7%	89	1,298	53
עופר גרנד, באר שבע	100%	52,261	77	99.1%	7.3%	83	1,142	11
עופר בילו סנטר אאוטלט, צומת בילו	72%	44,400	67	100%	7.0%	67	1,005	-
פארק עופר פתח תקווה	74%	115,560	98	96.0%	-	111	1,801	361
סך נכסים מהותיים		486,823	849	98.3%		894	13,556	623
שאר הנכסים המניבים (****)		334,222	336	97.5%		350	5,312	1,484
בנטרול חלק המיעוט		(43,402)	(46)	-		(50)	(778)	(94)
סה"כ נכסים מניבים (נטו)		777,643	1,139	98.0%		1,194	18,090	2,013

20,103

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

(\* עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון בחודשים מרץ עד דצמבר 2021.

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

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

(\*\*\*\* הסכום כולל את חלק החברה בפרויקט "Landmark" תל אביב בסך 901 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, 2021.



עופר הקניון הגדול פתח תקווה

תיק הנכסים בתהליך בנייה

החברה רואה בגידול דרך ייזום ופיתוח של נכסים את הפוטנציאל הטוב ביותר לצמיחה ולהשאת רווחים בפעילות הליבה שלה בתחום הקניונים והמשרדים ובוחנת באופן תדיר הזדמנויות 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 29 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 יח"ד).

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

במהלך השנה חתמה החברה על 3 חוזים ראשונים בפרויקט "Landmark" על שטחים של כ-30,500 מ"ר, בפארק עופר EAST בבניין C על 2 חוזים על שטחים של כ-8,000 מ"ר ובפארק עופר הכרמל בניין C על 2 חוזים על שטחים של כ-7,000 מ"ר. בנוסף, בכל אחד מהפרויקטים מתנהלים משאים ומתנים על שטחים נוספים, כאשר בפרויקט "Landmark" נרשמת התקדמות משמעותית ונרשמים ביקושים חסרי תקדים לשטחי משרד מצד חברות הייטק גדולות אשר משקפים את הצמיחה של שוק ההייטק הישראלי. לאור זאת גדל צפי ההכנסות השנתיות מהפרויקט באכלוס מלא והוא עומד על 307 מיליון ש"ח (לעומת 190 מיליון ש"ח בתום שנת 2020) וכן גדלה עלותו הצפויה בעיקר בנין השתתפות הבעלים בשיפורים במושכר והיא עומדת על כ-2.83 מיליארד ש"ח.

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

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה (טופס 4 בפועל/צפוי)	אומדן עלות לפרויקט (במיליוני ש"ח)	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 31.12.21 (במיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (במיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה
<b>פרויקטים בתהליך ביצוע:</b>									
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2023	75	77	67	11
עופר הקריון – תוספת שדרת מסחר	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2023	**59	63	22	8
חצות המפרץ	50%	מסחר	16,700	הונשה בקשה להיתר	2023	106	65	106	13
פארק עופר 2 פתח תקווה – בניין C+D	74%	משרדים	32,500	בבנייה	2021	231	358	19	27
עופר הכרמל	100%	משרדים	23,000	בבנייה	2022	199	177	99	19
מגדל שרונה – תל אביב*	50%	משרדים	151,000	בבנייה	2023-2025	2,832	1,802	1,782	307
<b>חלק החברה</b>			<b>136,900</b>			<b>1,973</b>	<b>1,516</b>	<b>1,146</b>	<b>218</b>

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

\*\*כולל שינויים משמעותיים בתוך הקניון הקיים.

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

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

הערכות החברה ביחס למועדי סיום הבנייה הצפויים לפרויקטים שבייזום ובפיתוח כמפורט בטבלה לעיל, אומדן עלות לכל פרויקט, עלות השלמת הבנייה המשוערת לכל פרויקט ושיעור התשואה הצפויים לפרויקטים וצפי הכנסות ממכירת דירות (ככל שיימכרו) בפרויקט שרונה, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות (לרבות באופן מהותי) מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות לרבות סיבות שאינן בשליטת החברה ובכלל כן, שינויים בעלויות הבנייה של הפרויקטים, שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם, משך הזמן שידרש לאישור תכניות הבינוני לביצוע, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים, שינויים במחירי הדירות, שינויים באסטרטגיית החברה בקשר עם ייעוד הדירות למכירה בפרויקט שרונה וכן בשל השפעות מגיפת הקורונה.

פיתוח עתידי של נכסי החברה

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

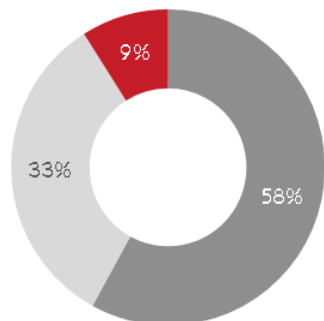
שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	מועד התחלת בנייה צפוי	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 31.12.21 (במיליוני ש"ח)	אומדן יתרת עלות לפרויקט (במיליוני ש"ח)	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופר רחובות באר שבע	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת לפני קבלת היתר	2023	34	105-115	9-11
עופר הכרמל	100%	משרדים ומרפאות	14,000	תב"ע מאושרת לפני קבלת היתר	2023	11	115-120	10-12
עופר השרון	100%	משרדים	16,000	תב"ע מאושרת	2023	15	175-180	14-16
עופר הגדול פתח תקווה	100%	חוות שרתים	18,000	תב"ע מאושרת	2023	16	540-560	50-55
עופר נוף הגליל	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשה להיתר	2023	42	65-70	7-9
עופר נוף הגליל	91%	משרדים	27,000	תב"ע מאושרת	2023	24	240-250	23-25
עופר יקנעם	91%	משרדים ומסחר	6,000	תב"ע אושרה למתן תוקף	2022	5	43	5
עופר אדומים	100%	משרדים	29,000	תב"ע אושרה למתן תוקף	2024	64	360-370	28-31
חלק החברה ללא המגורים	100%	משרדים ומסחר	40,000	תב"ע בתהליך	2024	-	390-400	27-29
עופר באר שבע	100%	משרדים ומסחר	14,800	תב"ע מאושרת	2023	9	135-145	12-14
עופר השרון	100%	מגורים (297 יחידות) (החברה מייעדת להשכרה)	179,650	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשה להיתר	2023	220	2,168-2,253	182-204
עופר השרון	100%	מגורים (92 יחידות) (החברה מייעדת להשכרה)	35,000	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשה להיתר	2023	58	360-370	15-17
חלק החברה כולל המגורים	100%	מגורים (92 יחידות) (החברה מייעדת להשכרה)	15,500	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשה להיתר	2023	36	165-170	6-8
פרויקטים שמועד הקמתם והאומדנים ביניהם טרם נקבעו:			230,150			314	2,693-2,793	203-229
עופר רמת אביב	100%	מסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה	90,000	תב"ע בתהליך (הליך שיתוף ציבור)	טרם נקבע	73	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר גרנד חיפה	100%	מלונאות	6,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	5	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר הקריון	100%	משרדים	23,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	42	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר הגדול פתח תקווה	100%	מסחר	7,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	-	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר הכרמל	100%	משרדים ותעסוקה	10,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	25	טרם נקבע	טרם נקבע
חוצות המפרץ	50%	לוגיסטיקה ומשרדים	100,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	194	טרם נקבע	טרם נקבע
חלק החברה			186,000			242		
סה"כ חלק החברה (בכלל הנכסים)			416,150			556		

הערכות החברה ביחס לפיתוח עתידי של נכסי החברה (מועדי סיום הבנייה הצפויים לפרויקטים, אומדן עלות לכל פרויקט, עלות השלמת הבנייה המשוערת לכל פרויקט ושיעורי התשואה הצפויים לפרויקטים) כמפורט בטבלה, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות (לרבות באופן מהותי) מההערכות המפורטות בטבלה לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות שאינן בשליטת החברה ובכללן כך, שינויים בעלויות הבנייה של הפרויקטים, שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים וכן בשל השפעות מגיפת הקורונה.

## מליסרון דוח תקופתי 2021

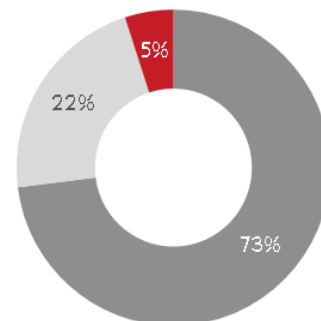
לאחר סיום הפיתוח והאכלוס של הפרויקטים הנמצאים כיום בייזום והפיתוח העתידי הכלול מעלה (לא כולל פרויקטים שמועד הקמתם טרם נקבע) משקל תחומי הפעילות של החברה (על-פי NOI קיים וצפוי) יהיה כדלקמן:

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



■ מסחר ■ משרדים ■ אחר

משקל תחומי פעילות כיום



■ מסחר ■ משרדים ■ אחר

- משרדים המצויים במבנה קניון או בסמור אליו נכללים בתחום המשרדים
- תחום פעילות אחר מתייחס כיום למבנים המושכרים לשוכרי יחיד ובעתיד גם לתחום חוות השרתים והדיוור להשכרה



בניין נוסף פארק עופר יקנעם - הדמייה

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 בניסוח חוב בתנאים טובים ובמח"מ ארוך שהוכיחה את עצמה גם בתקופת משבר הקורונה, המסייעת לה להמשיך ייזום, השבחה ופיתוח פרויקטים נוספים וניצול הזדמנויות עסקיות לצד כניסה לתחומי פעילות חדשים.

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

תמהיל חוב החברה כולל:

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

המינוף הפיננסי של החברה

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

לדעת החברה, יעד המינוף (LTV) הנכון לחברה הוא כ-50%. שיעור המינוף הנוכחי של החברה עומד על כ-43.3%, הקיטון בשיעור המינוף לעומת 31 בדצמבר, 2020 נובע בעיקר משערוך חיובי של שווי הנדל"ן ומהתזרים השוטף של החברה.

אתגרים פיננסיים

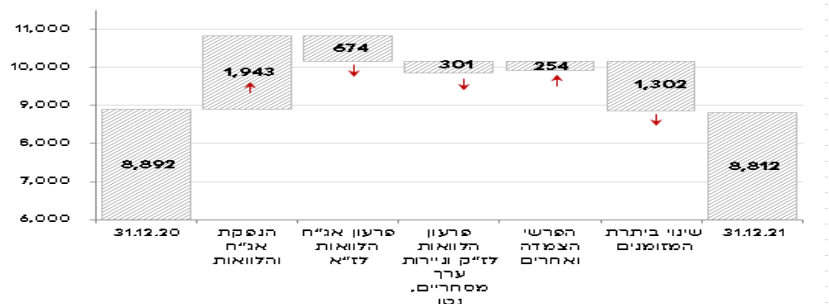
במהלך השנים האחרונות החברה שמה לה לדגש להקטין את עלויות המימון תוך כדי הארכת מח"מ החוב.

במהלך שנת 2022 קיימים לחברה פירעונות חוב בסך של כ-2.9 מיליארד ש"ח (קרן וריבית). סכום זה כולל פרעון סופי של אג"ח (סדרה ח') בסך כ-1.1 מיליארד ש"ח (המובטח בפיקדון במזומן) אשר נפרע בחודש ינואר 2022 ופרעון האשראי מתאגיד בנקאי כנגד קניון עופר רמת אביב בסך כ-640 מיליון ש"ח, אשר לאחר תאריך המאזן חתמה החברה על הארכתו עד לחודש מרץ 2024.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2021, לחברה יתרת מזומנים ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מיידי של כ-2.54 מיליארד ש"ח (כולל 1.1 מיליארד ש"ח מהנפקת אג"ח (סדרה כ') שהופקדו בנאמנות להבטחת אג"ח (סדרה ח') עד למועד פרעונה בינואר 2022, לפרטים נוספים ראו ביאור 1.19 בדוח הכספי).

ליום 31.12.2021, יתרת החוב נטו הינה 8.8 מיליארד ש"ח

השינוי בחוב הפיננסי נטו (מאוחד מורחב)



## מליסרון דוח תקופתי 2021

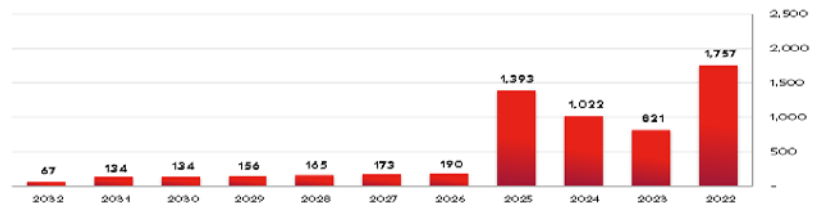
### יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)

מקור המימון	מהות	מח"מ	ריבית צמודה אפקטיבית משוקללת	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ואילך	סך יתרת עג. צמודה 31.12.2021
בנקאי	בנק <sup>1</sup>	0.16	2.10%	642	-	-	-	-	-	-	-	-	642
	אחר	1.22	6.29%	6	6	7	-	-	-	-	-	-	19
מוסדי	מקבץ הלוואות	0.61	3.78%	224	1	13	-	-	-	-	-	-	238
	סדרה ו'	0.73	3.81%	140	140	-	-	-	-	-	-	-	280
ציבורי	סדרה ח'	0.0	1.50%	1,102	-	-	-	-	-	-	-	-	1,102
	סדרה י'	3.25	1.91%	33	33	33	1,357	-	-	-	-	-	1,456
	סדרה י"א	3.22	2.51%	31	31	31	1,280	-	-	-	-	-	1,373
	סדרה י"ג	0.63	5.18%	261	132	-	-	-	-	-	-	-	393
	סדרה י"ד	3.87	1.49%	30	30	30	30	1,199	-	-	-	-	1,319
	סדרה ט"ו <sup>1</sup>	2.51	3.50%	21	235	695	-	-	-	-	-	-	951
	סדרה ט"ז	4.56	2.00%	17	17	17	17	17	700	-	-	-	785
נע"מ	סדרה י"ז	5.14	1.09%	54	134	134	27	134	134	134	134	335	1,220
	סדרה י"ח	5.90	0.79%	8	8	8	8	8	8	8	-	-	395
	סדרה י"ט	6.55	1.57%	9	9	9	9	9	9	9	368	-	431
	סדרה כ'	7.19	0.38%	45	45	45	45	45	22	22	22	871	1,116
	סדרה 3	1.81	0.6%	-	99	-	-	-	-	-	-	-	99
	סך פירעונות	3.43	1.97%	2,623	920	1,022	2,750	1,389	873	512	524	1,206	11,819
	מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד	2866	-	-	-	-	1,357	1,199	700	347	368	871	5,708
שווי הנכס המשועבד	3,598	-	-	2,422	1,766	1,153	595	1,727	-	-	-	1,727	
שיעור LTV הנכס המשועבד	24%	-	-	56%	68%	61%	58%	50%	-	-	-	50%	
קצב פירעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד וניירות ערך מסחריים	1,757	821	1,022	1,393	190	173	165	156	134	134	124	67	6,012

(\* השימוש בהנפקת ניירות הערך המסחריים ו/או ניצול מסגרות אשראי חתומות נעשה בטווחים קצרים כמענה ביניים עד לגיוס ציבורי. ככאלו לא נכללו בחישובי המח"מ והריבית האפקטיבית של כלל החוב הפיננסי ברוטו של החברה וכן לא נכללו במניין קצב הפירעונות השוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד. (\*\* המח"מ מוטה מטה כתוצאה מאג"ח (סדרה ח') שנפרע בינואר 2022. בנטרול אג"ח (סדרה ח') המח"מ עומד על 3.82 שנים.

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

קצב פירעונות קרן שוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד



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

1. הלוואה מבנק ואג"ח סדרה ט"ו אינן צמודות למדד.
2. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו קניון עופר רמת אביב ומתחם 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.
8. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד בשעבוד 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 בגין אותה שנה.

יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)									
סה"כ	2029 ואילך	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	
<b>*11,720</b>	<b>1,730</b>	<b>512</b>	<b>873</b>	<b>1,389</b>	<b>2,750</b>	<b>1,022</b>	<b>821</b>	<b>2,623</b>	<b>סך פירעונות חוב</b>
1.97%	1.04%	0.86%	1.80%	1.43%	2.16%	2.87%	3.12%	2.35%	<b>ריבית אפקטיבית (ריאלית)</b>
2.27%	1.45%	1.06%	2.26%	2.12%	2.01%	3.03%	3.61%	2.94%	<b>ריבית נקובה (תזרימית)</b>
						22	19	42	<b>חיסכון צפוי בריבית** (בראייה שנתית)</b>

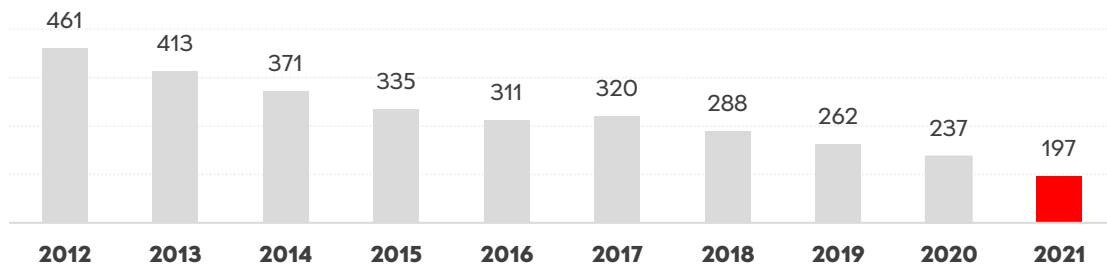
\*לא כולל ניירות ערך מסחריים.

\*\* לפי תשואה לפדיון של אג"ח (סדרה י"ז) לא מובטח.

ניתן לראות כי הריבית האפקטיבית המשוקללת של פירעונות החוב של החברה בשנים 2022-2023 (המסתכמים בכ-3.5 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של כ-2.54%, זאת לעומת התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום לפי 0.5% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ' - מובטחת בשעבוד ראשון בדרגה), מח"מ כ-7.19 שנים) ושל אג"חים לא מובטחים של כ-0.17% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה י"ז), מח"מ כ-5.21 שנים).

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

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

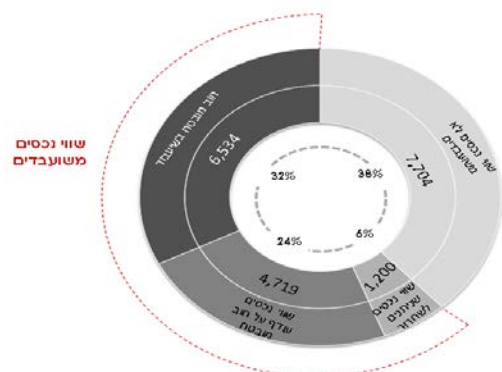


\* בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות.

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

לחברה נכסים בשווי של כ-7.7 מיליארד ש"ח אשר אינם משועבדים כלל וכן נכסים משועבדים בשווי של כ-1.2 מיליארד ש"ח שלגביהם ניתנו מסגרות אשראי ליום המאזן אינן מנוצלות ולפיכך ניתנים לשחרור משעבוד.

בנכסים המשועבדים קיים פוטנציאל להרחבת החוב שכן יחס שווי הבטוחה על החוב המובטח הינו בממוצע כ-56% בעוד שניתן להגדילו לעד 70%-80%.





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

31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
במיליוני ש"ח					
10,618	10,282	10,746	10,744	11,934	סך חוב פיננסי (מאוחד)
108	105	96	-	-	בתוספת חלק החברה בחוב חברות אקוויטי
(289)	(279)	(91)	(83)	(63)	בנטרול חלק המיעוט בחוב המאוחד
(96)	(92)	(137)	(82)	(101)	בנטרול הפרשים חשבונאיים
<b>10,341</b>	<b>10,016</b>	<b>10,614</b>	<b>10,579</b>	<b>11,770</b>	<b>סך חוב פיננסי לפירעון (מאוחד מורחב)</b>
					<b>בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב)</b>
(210)	(247)	(994)	(970)	(1,065)	מזומנים
-	-	-	-	(1,116)	פקדון בנאמנות בגין פרעון אג"ח ח'
(555)	(279)	(315)	(326)	(355)	נכסים פיננסיים סחירים
(402)	(405)	(397)	(391)	(422)	נכסים פיננסיים מגובים שיעבוד
					<b>סך חלק התאגיד:</b>
<b>9,174</b>	<b>9,085</b>	<b>8,908</b>	<b>8,892</b>	<b>8,812</b>	<b>בחוב הפיננסי נטו(*)</b>
<b>16,783</b>	<b>17,127</b>	<b>19,017</b>	<b>18,547</b>	<b>20,356</b>	<b>נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח (מאוחד מורחב)**</b>
<b>54.7%</b>	<b>53.0%</b>	<b>46.8%</b>	<b>47.9%</b>	<b>43.3%</b>	<b>יחס LTV (Loan To Value)</b>

(\*) 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".

### השינויים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת

<b>47.9%</b>	<b>שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2020</b>
(4.0%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת
(2.1%)	עליית שווי נדל"ן, נטו מהשקעות
1.2%	גידול בערך ההתחייבותי בגין שינוי בשיעור המדד
0.3%	ביטול מכר (חלקי) קניון הצפון ורכישת גרופר
<b>43.3%</b>	<b>שיעור LTV מחושב ליום 31 בדצמבר, 2021</b>

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

תזרים מזומנים שוטף שייצרה החברה במהלך תקופת הדיווח בסך של 734 מיליון ש"ח ועליית השווי של הנדל"ן להשקעה בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח, אשר קוזזו על ידי עליית המדד בשנת 2021 בשיעור של 2.4% שהביאה לגידול של 223 מיליון ש"ח ביתרת החוב הפיננסי ועל ידי ביטול מכר (חלקי) של קניון הצפון נהריה ורכישת גרופר.

## דירוג אשראי

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

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

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

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

סקירה של מדדי הביצוע שלנו

**NOI (Net Operating Income)**

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

- א. אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- ב. אינו משקף מזומנים למימון כל תזרימי המזומנים של החברה 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 הכוללים בדוחות הכספיים על בסיס אקוויטי.

**להלן התפתחות ה-NOI השנתי והרבעוני (במיליוני ש"ח):**

שינוי מול שנה קודמת	2020	2021	רבעון 4 2020	רבעון 4 2021	
33%	813	1,078	134	296	NOI (SP) לתקופה
	3	-	-	-	NOI מנכסים שנמכרו
32%	816	1,078	134	296	סך NOI לתקופה
	(37)	(44)	(9)	(11)	חלק המיעוט ב-NOI לתקופה
33%	779	1,034	125	285	חלק הבעלים ב-NOI לתקופה

חלק הבעלים ב-NOI בשנת 2021 הסתכם ב-1,034 מיליון ש"ח, גידול של כ-33% ביחס לאשתקד. השנה העניקה החברה לשוכרים הקלות קורונה בסך של 104 מיליון ש"ח לעומת 351 מיליון ש"ח אשתקד. בנוסף נרשם גידול ב-NOI כתוצאה מחתימה על חוזים חדשים תוך עלייה בדמי השכירות ועליית המדד.

חלק הבעלים ב-NOI לרבעון הרביעי בשנת 2021 הסתכם ב-285 מיליון ש"ח, גידול של כ-128% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. במהלך הרבעון העניקה החברה לשוכרים הקלות קורונה בסך של 2 מיליון ש"ח לעומת 157 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

רבעון 4 2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	רבעון 4 2021	
134	198	291	293	296	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
-	-	-	-	-	NOI מנכסים שנמכרו*
(9)	(9)	(12)	(12)	(11)	חלק המיעוט ב-NOI
125	189	279	281	285	סך NOI חלק הבעלים

\*NOI מנכסים שנמכרו ונקנו קטן מ-1 מיליון ש"ח.

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

1-12 2020	1-12 2021	
779	1,034	סך NOI חלק הבעלים
37	44	חלק המיעוט ב-NOI
(24)	(27)	חלק חברות בשיטת השווי המאזני ב-NOI ואחרים
792	1,051	רווח גולמי המוצג הדוחות הכספיים

**(Funds From Operation) FFO**

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה-FFO (Funds From Operation). מדד זה מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד פורסם ע"י NAREIT (ארגון חברות ה-REIT בארה"ב) וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן והכנסות/הוצאות חד פעמיות, ובתוספת פחת. החברה סבורה, כי בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה-FFO, גם את הוצאות המיסים הנדחים בגין שנים קודמות ואת הוצאות/הכנסות המימון בגין 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 לשנת 2021 הסתכם ב-723 מיליון ש"ח (כולל הנחות קורונה בסך 104 מיליון ש"ח) לעומת 461 מיליון ש"ח בשנת 2020 (כולל הנחות קורונה בסך 351 מיליון ש"ח), גידול של כ-57%, שנובע בעיקר מ:**

גידול ב-NOI חלק הבעלים בסך של 255 מיליון ש"ח ומקיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך של 37 מיליון ש"ח מקוזז בגידול בהוצאות מיסים שוטפים (בנטרול השפעת המדד) של 39 מיליון ש"ח.

2019	2020	2021	מיליוני ש"ח
1,096	779	1,034	סך NOI חלק הבעלים
			בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:
(55)	(53)	(51)	הנהלה וכלליות (מנוטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)
(5)	(7)	(7)	הוצאות שיווק ומיתוג
-	-	4	נטרול הפסד מפעילות אחרת
(251)	(228)	(191)	הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי
(11)	(9)	(6)	בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות
(54)	(28)	(39)	הוצאות מיסים שוטפים
(3)	7	(21)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים (*)
<b>717</b>	<b>461</b>	<b>723</b>	<b>סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת החברה</b>
+0.3%	-0.6%	+2.4%	שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה

**ה-FFO ברבעון הרביעי לשנת 2021 הסתכם ב-203 מיליון ש"ח (קצב שנתי של 812 מיליון ש"ח) לעומת 64 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2020, גידול של כ-217%, שנובע בעיקר מ:**

גידול ב-NOI חלק הבעלים בסך 160 מיליון ש"ח, קיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך 4 מיליון ש"ח וקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בסך 1 מיליון ש"ח מקוזז מגידול בהוצאות מיסים שוטפים (בנטרול השפעת המדד) בסך 26 מיליון ש"ח.

Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	במיליוני ש"ח
64	121	198	201	203	<b>FFO ריאלי מייצג לפי גישת החברה</b>

(\*) בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון מהשינוי המדד (כ-85% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול/קיטון בהפרשות למיסים שוטפים. השפעת המדד על המיסים השוטפים הינה אירוע עיתי אשר צפוי להתהפך ולכן החברה נוהגת להציג את מדד ה-FFO בנטרול השפעה זו.

**(Capital Expenditur) CAPEX**

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה-CAPEX (Capital Expenditure). מדד זה מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד כהגדרתו, מבטא את העלויות ההוניות שהחברה עושה בהן שימוש לצורך רכישה או שדרוג של ציוד ומערכות תפעוליות ונכסים מניבים. עלויות אלה אינן כוללות הוצאות בנין תחזוקת הנכסים והמערכות התפעוליות שכן נרשמות כחלק מה-NOI.

**עלויות Capex כוללות:**

- עלויות שהוצאתן תאריך ותשפר את אורך חיי הנכס ו/או המערכות התפעוליות
- רכישה חדשה של מערכות וציוד הכרחי לתפעול התקין של הנכס
- ביצוע שיפוצים או הרחבות למבנה מניב קיים
- התאמות למושכר

ה-CAPEX (חלק החברה) במהלך שנת 2021 הסתכם ב-60 מיליון ש"ח (0.3% משווי הנכסים), מתוכם 54 מיליון ש"ח מיוחסים לשימוש המסחר ו-6 מיליון ש"ח מיוחסים לשימוש המשרדים:

הערות	לשנת 2021	
	392	תזרים ששימש להשקעות בנדל"ן להשקעה (מאוחד)
	67	בתוספת ביטול מכר (חלקי) של קניין עופר נהריה
	3	בתוספת השקעות נדל"ן בחברה כלולה
	(13)	בנטרול השתתפות המיעוט בהשקעות
	449	תזרים ששימש להשקעות בנדל"ן להשקעה (מאוחד מורחב)
		בנטרול:
כולל בעיקר את: שרונה, בניינים C ו-D בפארק עופר פ"ת East, בניין C בעופר הכרמל.	232	התקדמות השקעות בפרויקטי נדל"ן בהקמה
	2	היטלי השבחה והיטלי פיתוח ששולמו
	67	ביטול מכר (חלקי) של קניין עופר נהריה
ההרחבות שנעשו בנכסים מניבים כוללות בין השאר את שיפוץ השטחים לפאלפון ו-Maxlinear בפארק עופר פתח תקווה West, שיפוץ קניוני עופר רמת אביב וסירקין, איחוד חנויות בקניונים לחנויות גדולות יותר ופיצול חנויות גדולות לחנויות קטנות יותר.	75	הרחבות ושדרוגים שבוצעו בנכסים מניבים קיימים שבגנים תחול תוספת NOI
החברה מיישמת את SIC-15 לפיו מתוך הכנסות החברה מנוכה, בקו ישר על פני תקופת השכירות, חלק מההשקעות שניתנו לשוכרים המוגדר כתמריץ.	13	השתתפות בהתאמות השוכרים כתמריץ בהתאם ליישום SIC-15
	60	<b>סך CAPEX – חלק החברה</b>
	6	מיוחס לשימוש המשרדים
	54	מיוחס לשימוש המסחר

שעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של מליסרון ליום 31 בדצמבר, 2021:

חלק הבעלים (מאוחד מורחב)	(במיליוני ש"ח)
שווי נדל"ן להשקעה במאזן *	20,103
בניכוי שווי המימון לשטחים פנויים	(421)
בניכוי שווי המימון לפרויקטים בהקמה וזכויות	(2,013)
שווי נטו המימון לנדל"ן מניב	17,669
תזרים NOI בפועל ב-Q4/2021	285
התאמות ל-NOI **	2
תזרים NOI בפועל ב-Q4/2021 כולל התאמות	287
גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב-Q4/2021	1,148
תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב ***	46
תזרים NOI צפוי מתוקנן ****	1,194
<b>שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המימון לנדל"ן להשקעה</b>	<b>6.76%</b>

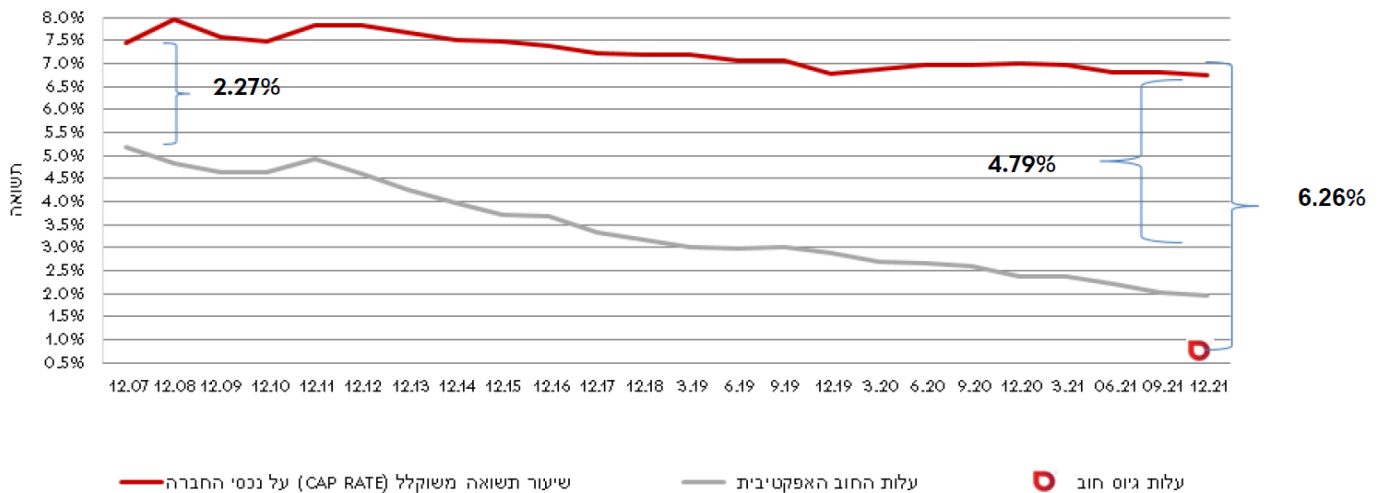
\* כולל נכסים בחברות בשליטה משותפת המוצגות בדוחות הכספיים על בסיס אקוויטי. לא כולל נכס באשדוד שמוצג בדוחות כנכס המוחזק למכירה.

\*\* על מנת לשקף את שיעור ההיוון המשוקלל המייצג של החברה נוטרלו הקלות שניתנו בגין משבר הקורונה במהלך הרבעון הרביעי של 2021, 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 2022.

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



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

(\* יצוין כי 85% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד.

(\*\* התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום (על פי אג"ח סדרה כ' – מח"מ כ-7.19 שנים).

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

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

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

לשנת 2020			לשנת 2021			רווח הפסד (במיליוני ש"ח)
מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד (מבוקר)	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד (מבוקר)	
778	(14)	792	1,035	(16)	1,051	רווח גולמי מהשכרת נכסים
(58)	(1)	(57)	(62)	(1)	(61)	הוצאות הנהלה וכלליות
(7)	-	(7)	(7)	-	(7)	הוצאות פרסום ושיווק
-	(2)	2	(1)	(85)	84	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
<b>713</b>	<b>(17)</b>	<b>730</b>	<b>965</b>	<b>(102)</b>	<b>1,067</b>	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(738)	3	(741)	1,358	31	1,327	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(10)	-	(10)	3	-	3	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<b>(35)</b>	<b>(14)</b>	<b>(21)</b>	<b>2,326</b>	<b>(71)</b>	<b>2,397</b>	<b>רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(223)	3	(226)	(387)	10	(397)	הוצאות מימון, נטו
<b>(258)</b>	<b>(11)</b>	<b>(247)</b>	<b>1,939</b>	<b>(61)</b>	<b>2,000</b>	<b>רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה</b>
8	4	4	(466)	(7)	(459)	מיסים על ההכנסה
<b>(250)</b>	<b>(7)</b>	<b>(243)</b>	<b>1,473</b>	<b>(68)</b>	<b>1,541</b>	<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
-	7	(7)	-	68	(68)	חלק המיעוט ברווח
<b>(250)</b>	<b>-</b>	<b>(250)</b>	<b>1,473</b>	<b>-</b>	<b>1,473</b>	<b>רווח (הפסד) לתקופה חלק הבעלים</b>

**גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים** – בסך 257 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהקלות שניתנו לשוכרים בנין משבר הקורונה בשנת 2020 וכן מגידול בדמי השכירות.

**הגידול בהוצאות המימון נטו** – בסך 164 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל גידול בהפרשי הצמדה על חוב החברה בסך 258 מיליון ש"ח מקוזז על ידי קיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך של 37 מיליון ש"ח וגידול ברווח מניירות ערך של 23 מיליון ש"ח ומהוצאות חד פעמיות שהיו בשנת 2020 בסך של 36 מיליון ש"ח.

**גידול בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה** – בשנת 2021 נרשמה עליית ערך בסך של 1,358 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת המדד והגידול הריאלי ב-NOI של הנכסים ומביטול הירידה בהכנסות הצפויות כתוצאה ממשבר הקורונה שנלקחה בחשבון בהערכת השווי בשנת 2020, לעומת ירידת ערך בסך של 738 מיליון ש"ח שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד בעיקר בשל משבר הקורונה.

במיליוני ש"ח	השינויים ברווח (הפסד) הבעלים ביחס לתקופה המקבילה לאשתקד
<b>(250)</b>	<b>מיוחס לשנת 2020</b>
257	גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים
(4)	גידול בהוצאות הנהלה וכלליות
2,096	גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
12	קיטון בהוצאות אחרות ואקוויטי
(164)	גידול בהוצאות מימון נטו
(474)	גידול בהוצאות מיסים על ההכנסה
<b>1,473</b>	<b>מיוחס לשנת 2021</b>

**גידול בהוצאות מיסים על ההכנסה – בסך 474 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול במיסים הנדחים בסך של 428 מיליון ש"ח בעיקר עליית שווי נכסי החברה, וכן מקיטון נכסי מס נדחה שנוצרו על הפסדים, גידול במיסים שנים קודמות של 40 מיליון ש"ח בגין סוגיות מס במחלוקת וגידול בהוצאות מיסים שוטפים בסך של 6 מיליון ש"ח בגין העלייה ברווחים השוטפים.**

הסברים לשינויים מהותיים (במאחד המורחב) במהלך השנה:

ליום 31 בדצמבר, 2020			ליום 31 בדצמבר, 2021			המצב הכספי (במיליוני ש"ח)
מאחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאחד מורחב	מאחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאחד מורחב	
969	2	967	1,065	7	1,058	מזומנים ושווי מזומנים
326	-	326	355	-	355	נכסים פיננסיים לזמן קצר
28	-	28	1,137	-	1,137	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
62	-	62	43	-	43	לקוחות
27	(1)	28	28	(1)	29	חייבים ויתרות חובה
43	-	43	53	-	53	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
200	-	200	200	-	200	קבוצת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
<b>1,655</b>	<b>1</b>	<b>1,654</b>	<b>2,881</b>	<b>6</b>	<b>2,875</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
388	231	157	418	259	159	הלוואות ופיקדונות לזמן ארוך
1	(434)	435	-	(509)	509	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
530	-	530	595	-	595	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
12	-	12	12	-	12	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
8	-	8	10	-	10	רכוש קבוע
18,304	(286)	18,590	20,103	(276)	20,379	נדל"ן להשקעה
<b>19,243</b>	<b>(489)</b>	<b>19,732</b>	<b>21,138</b>	<b>(526)</b>	<b>21,664</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>20,898</b>	<b>(488)</b>	<b>21,386</b>	<b>24,019</b>	<b>(520)</b>	<b>24,539</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
475	(22)	497	920	(62)	982	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
587	-	587	1,755	-	1,755	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
95	(8)	103	140	(5)	145	ספקים ונותני שירותים
244	(2)	246	194	-	194	זכאים ויתרות זכות
83	-	83	124	-	124	הפרשות למס
<b>1,484</b>	<b>(32)</b>	<b>1,516</b>	<b>3,133</b>	<b>(67)</b>	<b>3,200</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
8,767	-	8,767	9,169	-	9,169	אגרות חוב
832	(62)	894	27	-	27	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
2,586	(24)	2,610	2,967	(17)	2,984	מיסים נדחים
2	-	2	2	-	2	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
40	-	40	55	(1)	56	התחייבויות לאחרים
<b>12,227</b>	<b>(86)</b>	<b>12,313</b>	<b>12,220</b>	<b>(18)</b>	<b>12,238</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
7,187	-	7,187	8,666	-	8,666	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	(370)	370	-	(435)	435	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>7,187</b>	<b>(370)</b>	<b>7,557</b>	<b>8,666</b>	<b>(435)</b>	<b>9,101</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>20,898</b>	<b>(488)</b>	<b>21,386</b>	<b>24,019</b>	<b>(520)</b>	<b>24,539</b>	<b>סה"כ הון והתחייבויות</b>
<b>9,773</b>			<b>11,633</b>			<b>EPRA NAV</b>
<b>206</b>			<b>245</b>			<b>EPRA NAV למניה (בש"ח)</b>



## מליסרון דוח תקופתי 2021

**נדל"ן להשקעה** – שווי הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר, 2021, הסתכם בכ-20.1 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון) גידול של כ-1.8 מיליארד ש"ח משווי ליום 31 בדצמבר, 2020. הגידול נובע בעיקר מעליית ערך בסך של 1,358 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת המדד והגידול הריאלי ב-NOI של הנכסים ומביטול הירידה בהכנסות הצפויות כתוצאה ממשבר הקורונה שנלקחה בחשבון בהערכות השווי בשנת 2020 והשקעות בנכסים בהקמה.

**חוב פיננסי, נטו (חוב בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר)** – החוב הפיננסי נטו, הסתכם ליום 31 בדצמבר, 2021, בכ-8.8 מיליארד ש"ח (לאחר קיזוז יתרת המזומנים שנמצאים ליום 31 בדצמבר, 2021 בפקדון לטובת פרעון אג"ח ח' ויתרת נכסים פיננסיים מגובים בשעבוד בסך של 422 מיליון ש"ח) לעומת כ-8.9 מיליארד ש"ח בשנת 2020 (לאחר קיזוז נכסים פיננסיים מגובים בשעבוד בסך של 391 מיליון ש"ח), קיטון של כ-80 מיליון ש"ח. הקיטון נובע מתזרים חיובי מפעילות שוטפת ומקוזז על ידי עליית המדד בתקופה והשקעות שבוצעו.

**עתודה למיסים נדחים** – יתרת העתודה למיסים נדחים ליום 31 בדצמבר, 2021, הסתכמה בכ-3 מיליארד ש"ח (חלקה של החברה) גידול של 380 מיליון ש"ח מיום 31 בדצמבר, 2020. הגידול נובע בעיקר מעליית השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שנרשמה בתקופת הדוח.

**לקוחות** – יתרת הלקוחות הסתכמה ליום 31 בדצמבר, 2021, ב-43 מיליון ש"ח לעומת 62 מיליון ש"ח בשנת 2020, קיטון של 19 מיליון ש"ח. הקיטון נובע בעיקר מגביית חובות אותם אפשרה החברה לשוכרים לפרוס בשנה קודמת וגבייה של חובות עבר של שוכרים.

## נזילות ומקורות מימון

### תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בשנת 2021 הסתכם ב-734 מיליון ש"ח לעומת 309 מיליון ש"ח אשתקד. הגידול נובע מעלייה ברווח הגולמי של 259 מיליון ש"ח כתוצאה מקיטון בהקלות קורונה שהעניקה החברה בשנת 2021 לעומת אשתקד, מקיטון בתשלומי ריבית, נטו של 41 מיליון ש"ח, מקיטון בסעיפי רכוש והתחייבות של 87 מיליון ש"ח ומריבית שהוונה לנדל"ן בהקמה בסך 22 מיליון ש"ח.

### תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בשנת 2021 הסתכם ב-543 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 327 מיליון ש"ח בשנה שעברה. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 392 מיליון ש"ח, ביטול מכר (חלקי) של קניון נהריה בסך של 67 מיליון ש"ח, תשלום בגין מרכיב פיצוי בסך של 53 מיליון ש"ח, רכישת חברה שאוחדה לראשונה בסך של 42 מיליון ש"ח, השקעה ברכוש קבוע בסך של 7 מיליון ש"ח ומתן הלוואות לזמן ארוך 5 מיליון ש"ח מקוזז על ידי פרעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת המאזני של 18 מיליון ש"ח. בשנה שעברה עיקר התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כלל בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 348 מיליון ש"ח, מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת המאזני של 99 מיליון ש"ח מקוזז על ידי קבלת תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו ממיסים בסך של 58 מיליון ש"ח וקבלת תמורה נדחית ממכירת נדל"ן להשקעה בסך של 72 מיליון ש"ח.

### תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות המימון בשנת 2021, הסתכם ב-101 מיליון ש"ח, לעומת תזרים ששימש לפעילות מימון בסך של 12 מיליון ש"ח בשנה שעברה. הרכיבים המהותיים של התזרים ששימש לפעילות המימון בשנת 2021 כוללים בעיקר פדיון ופירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 697 מיליון ש"ח, פרעון הלוואות לזמן קצר בסך של 301 מיליון ש"ח ודיבידנד למיעוט בסך של 3 מיליון ש"ח בקיזוז תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב בסך 902 מיליון ש"ח (לא כולל הנפקת אג"ח (סדרה כ') בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח שמופיעה בפעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים). הרכיבים המהותיים של התזרים ששימש לפעילות המימון אשתקד כוללים פדיון ופירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 1,744 מיליון ש"ח, חלוקת דיבידנדים בסך של 64 מיליון ש"ח ומיסים ששולמו בגין רכישת חלק המיעוט בחברה בת בסך של 40 מיליון ש"ח בקיזוז תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב בסך של 1,047 מיליון ש"ח, נטילת הלוואה לזמן ארוך בסך של 642 מיליון ש"ח וקבלת אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר, נטו בסך של 148 מיליון ש"ח.

**סיכון נזילות**

לחברה גירעון בהון החוזר ליום 31.12.2021 בסך של 325 מיליון ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של 138 מיליון ש"ח ליום 31.12.2020. ליום 31 בדצמבר, 2021 יתרת המזומנים ושווי המזומנים שברשות החברה בתוספת מסגרות אשראי בנקאיות מחייבות שאינן מנוצלות עומדת על כ-3.2 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 1.19 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021).

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

7.7 מיליארד ש"ח		היקף נדל"ן להשקעה לא משועבד
38%		שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה
31%		שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה
56%		שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)*

\*בנוסף יש לחברה נדל"ן בשווי של כ-1.2 מיליארד ש"ח המשועבד כנגד מסגרות אשראי לא מנוצלות (כולל היתרה הנ"ל שיעור החוב המובטח הוא כ-51%).

לאור האמור לעיל ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, בדגש על פירעון ההתחייבויות שהחברה נדרשת לפרוע במהלך השנתיים החל מיום 31 בדצמבר, 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 גירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר, 2021, בסך של 325 מיליון ש"ח (במיוחד), לא קיימת בעיית נזילות בחברה. כמו כן, להערכת דירקטוריון החברה לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן.

## התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

### א. הרחבת אגרות חוב

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 בהנפקה לציבור בדרך של הצעת מדף 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%.
  3. באוגוסט 2021, הנפיקה החברה בהנפקה לציבור בדרך של הצעת מדף 1,111 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') בדרך של הנפקת סדרה חדשה 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 חברה בת (100%) של החברה, והכל כמפורט בטרם הנאמנות לאגרות החוב (סדרה כ').
- קרן אגרות החוב (סדרה כ') והריבית בגינה צמודות למדד המחירים לצרכן. הקרן נושאת 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% כל אחד 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% כל אחד 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% שישולם 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 31 בדצמבר 2021

- הערכות השווי ליום 31 בדצמבר, 2021 כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי שכירות עתידיים. ה-NOI התעדכן בעיקר בגין:
- עדכון חוזי השכירות שנחתמו במהלך השנה.
  - עדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד.
- כמו כן, הערכות השווי כללו את ביטול הירידה בהכנסות הצפויות כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה בטווח הזמן הקצר שנלקחו בחשבון בהערכות השווי שנעשו בשנת 2020. זאת, כנובע מפתיחת המשק לפעילות רגילה, המשך מגמת ההתאוששות במשק והיציבות בשיעורי התפוסה.
- בנוסף, עודכנו תוספות שווי בגין פרויקטים בבנייה, בעיקר בפרויקט LANDMARK תל אביב וזאת בהתאם לחוזים שנחתמו ומשאים ומתנים מתקדמים שמתנהלים. בגין חלק מתזרימי המזומנים הצפויים של מספר מצומצם של נכסים נעשתה הפחתה בשיעורי ההיוון בשיעור שנע בעיקר בין 0.25%-0.75%. סך ההשפעה מהירידה כאמור מסתכמת ב-111 מיליון ש"ח.
- הירידה בשיעורי ההיוון כאמור נתמכת, בין היתר, בתוצאות הפעילות העסקית של אותם נכסים, ניתוח עסקאות השוואה ובחינת רמת הסיכון.

### 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 הוקצו לשבעה נושאי משרה כפיפי מנכ"ל (כאשר לשניים מתוכם ההקצאה בוצעה לאחר ביטול כתבי אופציות קיימים שהוקצו להם (35,558 כתבי אופציה) במרץ 2020, 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 11.5.2021.
- 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

## מליסרון דוח תקופתי 2021

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. כמו כן, בימים 7.11.21 ו-14.11.21 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), הקצאה פרטית של 13,923 כתבי אופציה (לא סחירים) לנושא משרה בחברה.

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

בחודש מאי 2021, הושלם הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה – "קניין הצפון" בנהריה על-פיו בוטלה באופן חלקי מכירת הקניין 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"קניין הצפון". לפרטים נוספים ראו ביאור 14.ה. לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2021.

### ה. השקעה בתחום הדיגיטל

בחודש יולי 2021, השלימה החברה את רכישת מלוא הון המניות של גרופר קניות חברתיות בע"מ ("גרופר"). למידע נוסף ראו עמוד 11 בדוח הדירקטוריון.

### ו. הארכת מסגרת אשראי קניין רמת אביב

בחודש ינואר 2022, האריכה קניין רמת אביב בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה המחזיקה בזכויות בקניין רמת אביב, את הסכם ההלוואה ומסגרת האשראי עם בנק לאומי לישראל בע"מ בהיקף של עד 850 מיליון ש"ח לשנתיים נוספות (עד ליום 1 במרץ 2024).

### ז. השלמת עסקת מכירת קניין אשדוד

ביום 26 במאי, 2020, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיה בקניין "עופר לב אשדוד" (למעט זכויותיה במקבצי הדיור במקרקעין), תמורת כ-200 מיליון ש"ח, נטו, לאחר ניכוי עלויות עסקה ומיסוי מוערכות בהן תישא החברה.

הסכם המכר הותנה בתנאי מתלה, שהוא אישור תוכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה ביחס למקרקעין. ביום 28.12.2021 אושרה התב"ע והתנאי המתלה התקיים. עד למועד פרסום הדוחות שולמו לחברה הבת 20% מסך התמורה. השלמת העסקה, לרבות תשלום יתרת התמורה ומסירת החזקה, צפויה להתקיים ביום 31.3.22.

### ח. שומות שהוצאו לחברה במהלך השנה

1. בדצמבר 2021, הוציא פקיד השומה לחברה בת בבעלות מלאה של החברה שומות מס לפי מיטב השפיטה לשנות המס 2015-2019, בגין מספר סוגיות מיסוי, שהעיקרית שבהן הינה קבלת דיבידנדים שלטענת רשויות המס מקורם ברווחים שלא נתחייבו במס בשל הוצאות הפחת המותרות בניכוי לצרכי מס בלבד. החברה בוחנת את השומות ביחד עם יועציה ובכוונתה להגיש בגינן השגה. נכון לתאריך המאזן לחברה הפרשה מספקת בדוחותיה הכספיים.
2. בדצמבר 2021, הוציא פקיד השומה לחברה בת בבעלות מלאה של החברה שומות מס לפי מיטב השפיטה לשנות המס 2016-2019, בגין אי התרת הוצאות מימון מסיימות. החברה בוחנת את השומות ביחד עם יועציה ובכוונתה להגיש בגינן השגה. נכון לתאריך המאזן לחברה הפרשה מספקת בדוחותיה הכספיים.

### ט. הארכת הסכם שירותים עם עופר השקעות

ביום 20 בדצמבר 2021, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 7.11.2021 ו-14.11.2021, בהתאמה), את התקשרות החברה (בדרך של חידוש ההסכם הקודם אשר הסתיים ביום 31.12.2021, בהתאמות הנדרשות) עם עופר השקעות בהסכם על פיו תעמיד החברה לעופר השקעות שירותים באמצעות עובדי מטה של החברה בתחומים ספציפיים ובהיקפים מוגדרים מראש, תוך שינויים קלים שאינם מהותיים ביחס להיקף השירותים שהיה קיים טרם הארכת ההסכם. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.15 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד", פרק ד' לדוח תקופתי זה (להלן: "פרק הפרטים הנוספים").

י. מדיניות תגמול

ביום 5.5.2021 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול לנושאי המשרה של החברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול הינה לתקופה בת 3 שנים, החל מיום 5.5.2021. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.1 לפרק הפרטים הנוספים.

**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 שוקי אורן, שלמה שרף, רינת גזית, שלמה זהר, סגי איתן, אבשלום מוסלר ויצחק נודרי זיזוב). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים האמורים לעיל, ראו סעיף 15 לפרק הפרטים הנוספים על התאגיד. 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. מבקר פנימי**

שם המבקר הפנימי: רו"ח יוסי גינור.  
תאריך תחילת כהונה: 21 בפברואר, 2010.  
כישוריו לתפקיד: רואה חשבון.  
המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"), ובסעיף 146(ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999.  
המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.  
למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

## מליסרון דוח תקופתי 2021

מר גינוסר אינו עובד של החברה, אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנימית כספק חיצוני. בנוסף מעניק מר גינוסר, באמצעות פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ (אשר הוא משמש כמנהלה הכללי), שירותי ייעוץ לתאגיד בנושא בחינה ויישום של תהליכים בקשר עם הבקרה הפנימית על הדוח הכספי של התאגיד ("ISOX").

מינויו של רו"ח גינוסר כמבקר הפנימי של החברה אושר על ידי ועדת הביקורת של החברה ביום 16.2.2010 ועל ידי דירקטוריון החברה ביום 21.2.2010. דירקטוריון החברה אישר את מינוי המבקר הפנימי תוך קבלת המלצת ועדת הביקורת למנות את מר יוסי גינוסר לתפקיד, לאחר שזו ראינה מספר מבקרים פנימיים, ומצאה אותו בעל הכישורים המתאימים ביותר מבין המועמדים למילוי התפקיד בין היתר לאור התמחותו וניסיונו העשיר בתחום הביקורת הפנימית, ולאחר שמר גינוסר הצהיר כי הוא עומד בכל דרישות הכשירות הנדרשות לשם מילוי תפקידו כמבקר פנימי על פי דין, ובהתחשב, בין השאר, בסוג החברה, גודלה, היקף ומורכבות פעילותה.

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי: הממונה על המבקר הפנימי הינה יו"ר הדירקטוריון.

תוכנית העבודה: המבקר הפנימי בחברה פועל על פי תוכנית עבודה השנתית, אשר אושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה.

השיקולים בקביעתה של תוכנית הביקורת השוטפת והרב שנתית של התאגיד: המבקר הפנימי המליץ על תוכנית ביקורת שנתית ורב שנתית המבוססת על סקר סיכוני בקרה. התוכנית האמורה אושרה על-ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון. התוכנית הרב שנתית מתבססת על עריכת ביקורות בכל אנפי החברה והחברות הבנות אחת למספר שנים, על פי רמת חשיבות שנקבעת על ידי הנהלת החברה והמבקר הפנימי. תוכנית העבודה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לשינוי בנושאים המבוקרים בכפוף לאישור פורמאלי של ועדת הביקורת.

היקף השעות נקבע על פי צרכי הביקורת הרב שנתית שאושרה, ובהתאם מידי שני מותאם התקציב על מנת לעמוד בתוכנית העבודה הרב שנתית

היקף העסקה: היקף העסקתו של המבקר הפנימי בשנת הדיווח, הסתכם בכ-850 שעות.

התקנים המקצועיים על פיהם עורך המבקר את הביקורת: המבקר, על פי הודעתו, דיווח כי הביקורת בשנת הדיווח נערכה על פי התקנים המקצועיים המקובלים לביקורת פנימית, כקבוע בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.

למבקר הפנימי נמסרו מסמכים ומידע על פי בקשתו, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית ובכלל זה ניתנה לו גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתוניה הכספיים.

המועדים בהם הוגש דין וחשבון בכתב על ממצאי המבקר הפנימי ליו"ר הדירקטוריון וליו"ר ועדת הביקורת

המועדים בהם התקיים דיון בוועדת הביקורת בממצאי המבקר הפנימי:

דין וחשבון בכתב על ממצאי המבקר הפנימי של החברה הוצגו באופן שוטף להנהלת החברה במהלך שנת הדיווח.

## מליסרון דוח תקופתי 2021

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

שם הדוח ונושא	נשלח לחברה	נסקר בפני ועדת ביקורת
ביקורת שכר	פבר-21	מרץ-21
תרומות	פבר-21	מרץ-21
בטיחות בקניונים	אוג-21	אוג-21
רכש כללי	אוג-21	אוג-21
גרנד קניון חיפה	נוב-21	נוב-21
הקריון	נוב-21	נוב-21

היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי: לדעת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית עבודתו הינם סבירים ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית.

היקף התגמול שניתן למבקר הפנימי: בגין השירות אשר סיפק המבקר הפנימי לתאגיד בשנת 2021, העניק התאגיד למבקר הפנימי תגמול כולל בסך של 213 אלפי ש"ח (המבוסס על תשלום שעתי בסך 250 ש"ח). יצוין, כי שכר המבקר הפנימי נגזר משעות עבודתו כפי שמוגדרות על ידי ועדת הביקורת ועל כן עשוי להשתנות בהתאם לשינויים בשעות עבודתו. לדעת דירקטוריון התאגיד, התגמול שניתן למבקר הפנימי הינו מקובל ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי.

### 1.5. גילוי בדבר שכר טרחת רואי חשבון

רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד Deloitte - בריטמן אלמגור זהר ושות', בשנת 2020 רואה החשבון המבקר של החברה היה BDO – זיו האפט.

להלן פירוט בקשר עם שכר טרחת רואה החשבון המבקר במליסרון (כולל החברות הבנות):

2020	2021	
1,320	1,340	ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, לרבות ושירותי מס הקשורים לביקורת (1) (באלפי ש"ח)
-	5	שירותים אחרים (באלפי ש"ח)
<u>1,320</u>	<u>1,345</u>	סה"כ (באלפי ש"ח)

(1) בשנים 2020 ו-2021 שילמה החברה לרואי חשבון אחרים בחברות הבנות סך של 38 אלפי ש"ח מידי שנה (חלק מליסרון).

שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע בשיטה גלובלית. הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר הינו דירקטוריון החברה, לאחר שהוועדה לבחינת הדוחות הכספיים דנה בהיקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון המבקר ובדבר התאמת כשירותו של רואה החשבון המבקר לביצוע ביקורת החברה.



1.6. נוהל לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים

בימים 9 ו-13 במרץ 2022 החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה) לאמץ קווים מנחים לסיווג ולאישור של עסקאות של החברה (וחברות בנות שלה) עם בעלי השליטה בחברה או שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי, או עם נושאי משרה או שלנושא משרה בחברה יש בהן עניין אישי (להלן: "צדדים קשורים" ו-"עסקאות עם צדדים קשורים", בהתאמה), לצורך סיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים כעסקאות לא חריגות וכן לצורך סיווגן "כעסקאות זניחות" וזאת לבחינת הצורך בגילוי בדיווחי החברה הנדרשים על פי דין (להלן: "נוהל אחוד לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים"). להלן יפורטו עיקרי הנוהל:

א. נוהל סיווג ואישור עסקאות לא חריגות עם צדדים קשורים

במסגרת נוהל זה, קבעה ועדת הביקורת (בהתאם לסמכות הנתונה לה מכוח סעיף 117(א1) לחוק החברות) אמות מידה, אשר תיבחנה מדי שנה, לסיווג של עסקאות עם צדדים קשורים כ"עסקאות לא חריגות" (וסיווג של "פעולה" של נושא משרה כמשמעותה בסעיף 255 לחוק החברות, כ"פעולה שאינה מהותית") והסמיכה את הנהלת החברה לסווג ולאשרן בהתאם ובכפוף להוראות הנוהל (להלן: "נוהל סיווג ואישור עסקאות לא חריגות עם צדדים קשורים").

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, "עסקה עם צדדים קשורים" כהגדרתה לעיל תיחשב כ-"עסקה לא חריגה" אם היא עונה במצטבר על כל התנאים הקבועים בס"ק א' עד ג' להלן.

א. העסקה נעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה

ב. העסקה נעשית בתנאי שוק.

לשם בחינת עמידתה של עסקה בתנאי שוק, ניתן לפעול באחת מבין החלופות הבאות: (1) עריכת השוואה על בסיס לפחות ככל שניתן שתי התקשרויות (במקרים בהם הנסיבות לא תאפשרנה, ניתן יהיה להסתפק בהשוואה להתקשרות אחת בלבד) דומות לאותו סוג התקשרות שנערכו על בסיס אותם עקרונות תמחור ותנאי תשלום בין צדדים לא קשורים (בין החברה או בעל השליטה לבין צד שלישי לא קשור, או בין שני צדדים שלישיים לא קשורים), לרבות קבלת הצעות מחיר מקובלות להתקשרויות כאמור; (2) פנייה לשמאי או מעריך שוויו או צד שלישי בלתי תלוי לצורך קביעת התמורה ו/או תנאי ההתקשרות או, לחילופין, קביעת התמורה ו/או תנאי ההתקשרות בהתאם לפרסום או עבודה שנערכה על ידי שמאי או מעריך שוויו בלתי תלוי כאמור; (3) קביעת התמורה לפי מחירון מקובל או בתנאים הקבועים בדין; (4) קביעת התמורה במסגרת הליך מכרזי או התמחרות עם צד שלישי.

ג. העסקה אינה צפויה להיות בעלת "השפעה מהותית" על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה - בהיעדר נסיבות

ושיקולים מיוחדים, התקשרות כאמור לא תיחשב כבעלת "השפעה מהותית" על החברה, ככל שההיקף השנתי של ההתקשרות אינו עולה על הסכומים והשיעורים המפורטים להלן בכל אחת מאמות המידה הרלבנטיות, וזאת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים האחרונים של החברה: (1) ברכישה או מכירה של נכס קבוע - בהיקף עסקה שלא יעלה על 10 מיליון ש"ח ובכל מקרה לא יותר מ-0.05% מסך הנכסים של החברה (כלומר, סך המאזן); (2) בהתקשרות עסקית שוטפת לרכישה או מכירה של מוצרים ושירותים או להשכרה או שכירות של נכס - עלות העסקה לא תעלה על 100 אלפי ש"ח לחודש ועל עלות כוללת של 3.6 מיליון ש"ח לכל תקופת ההתקשרות ובכל מקרה לא יותר מ-0.5% מהרווח התפעולי של החברה לפני הכנסות (הוצאות) אחרות; (3) בהעמדה או נטילה של הלוואה - בהיקף עסקה שלא יעלה על 10 מיליון ש"ח ובכל מקרה לא יותר מ-0.1% מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה.

יובהר, כי אין באמור בנוהל זה כדי להגביל את יכולתה של ועדת הביקורת של החברה לסווג התקשרויות עם צדדים קשורים, וכן להחליט האם לאשר או לא לאשר התקשרויות עם צדדים קשורים כאמור, לרבות התקשרויות המקיימות את אמות המידה האמורות לעיל, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

**ב. נוהל סיווג עסקאות זניחות**

בחודש מרץ 2009 אימצה החברה נוהל עסקאות זניחות, הכולל קווים מנחים וכללים לסיווג של עסקה כ"עסקה זניחה" כמשמעותה

בתקנה 41 לתקנות דוחות כספיים ואשר עודכן בחודש ינואר 2014 (להלן: "נוהל עסקאות זניחות"). כחלק מעדכון הנוהל האחד לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים, עדכנה החברה את נוהל עסקאות זניחות של החברה. במסגרת העדכון, קבעה ועדת הביקורת (ודירקטוריון החברה אישר) אמות מידה באשר לסיווג של עסקאות לא חריגות כ"עסקאות זניחות", והסמיכה את הנהלת החברה לסווג התקשרויות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן כ"עסקה זניחה" בהתאם ובכפוף להוראות הנוהל.

לצורך סיווג של עסקה כאמור כ-"עסקה זניחה" עליה לקיים את שלושת התנאים המצטברים הבאים:

א. סיווג ההתקשרות כ"עסקה לא חריגה" - תנאי יסודי לסיווג של עסקה כאמור לעיל כ-"עסקה זניחה" הוא סיווג כ-"עסקה לא חריגה", בין על ידי ועדת הביקורת של החברה ובין על ידי הנהלת החברה בהתאם לנוהל סיווג ואישור עסקאות לא חריגות כאמור לעיל.

ב. היעדר חובת גילוי פומבי ביחס לעסקה - העסקה אינה מסווגת על ידי החברה כאירוע החייב בדיווח בהתאם להוראות תקנה 36 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים ו/או הוראת דין אחרת (למעט הוראות תקנה 22 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, תקנה 41 לתקנות דוחות כספיים, ותקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט - 1969).

ג. עמידת העסקה באמות מידה כמותיות של זניחות - היקף העסקה צריך להיות בסכומים ובשיעורים המפורטים להלן בכל אחת מאמות המידה הרלבנטיות, וזאת על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים האחרונים של החברה: (1) ברכישה או מכירה של נכס קבוע - בהיקף עסקה שלא יעלה על 5 מיליון ש"ח ובכל מקרה לא יותר מ 0.025% מסך הנכסים של החברה (כלומר, סך המאזן); (2) בהתקשרות עסקית שוטפת לרכישה או מכירה של מוצרים ושירותים או להשכרה או שכירות של נכס - עלות העסקה לא תעלה על 50 אלפי ש"ח לחודש ועל עלות כוללת של 1.8 מיליון ש"ח לכל תקופת ההתקשרות ובכל מקרה לא יותר מ 0.25% מהרווח התפעולי של החברה לפני הכנסות (הוצאות) אחרות; (3) בהעמדה או נטילה של הלוואה - בהיקף עסקה שלא יעלה על 5 מיליון ש"ח ובכל מקרה לא יותר מ 0.5% מסך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה.

**ג. נוהל הליך חלופי להליך תחרותי בעסקה עם צד קשור**

בחודש מאי 2014 אימצה החברה מסמך עקרונות לבחינת "הליך תחרותי" ו-"הליכים אחרים", המעגן את החובה לקיים "הליך תחרותי" או "הליך אחר" בהתאם לסוג העסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בה עניין אישי, ומתווה את העקרונות לביצוע הליך (להלן: "נוהל הליך תחרותי"). כחלק מעדכון הנוהל האחד לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים, עדכנה החברה את נוהל הליך תחרותי של החברה. במסגרת העדכון, קבעה ועדת הביקורת (בהתאם לסמכות הנתונה לה מכוח סעיף 117(ב1) לחוק החברות) אמות מידה, אשר תיבחנה מדי שנה, באשר למקרים בהם לצורך התקשרויות של החברה עם בעל השליטה או של בעל השליטה יש בהן עניין אישי יינקט הליך אחר חלף הליך תחרותי כאמור לעיל, וכן הסמיכה את הנהלת החברה לקבוע כי בהתקיימות התנאים המצטברים הבאים, לא תיזדרש הנהלת החברה לבצע הליך תחרותי טרם התקשרות בעסקה עם בעל השליטה או של בעל השליטה יש בה עניין אישי:

א. סיווג ההתקשרות כ"עסקה לא חריגה" - התקשרות החברה כאמור לעיל סווגה כ-"עסקה לא חריגה", בין על ידי ועדת הביקורת

של החברה ובין על ידי הנהלת החברה, בהתאם לנוהל סיווג ואישור עסקאות לא חריגות.

ב. נסיבות ההתקשרות מצדיקות אי נקיטה של הליך תחרותי בנסיבות העניין - בהיעדר שיקולים מיוחדים, חזקה כי בהתקיימות אחת מבין החלופות הבאות, אין הצדקה לניהול הליך תחרותי כתנאי להתקשרות החברה כאמור: (1) מקום בו מדובר במוצר/שירות ספציפי ומסוים, שהינו בעל מאפיינים ייחודיים ואשר אין אפשרות מעשית לרכשו מצדדים שלישיים, או במקום בו מדובר ברכישת שירות ייחודי או בהעמדתו, שיש טעם וסיבה לרכישתו דווקא מבעלת השליטה או להעמדתו לה על ידי החברה; (2) מקום בו מדובר בהתקשרות המאריכה עסקה קיימת, ובלבד שלא חל שינוי מהותי בתנאי העסקה הנוספת וביתר הנסיבות הצריכות לעניין לרבות בסביבה העסקית, לעומת העסקה הקיימת, או שאין בשינוי אלא כדי לזכות את החברה;

## מליסרון דוח תקופתי 2021

(3) מקום בו עריכת הליך תחרותי ו/או התקשרות עם גורם אחר שאינו בעלת השליטה מעלה חשש ממשי מפני חשיפת מידע

מסחרי חסוי של החברה לצדדים שלישיים; (4) התקשרות המסווגת כ- "עסקה מזכה" כמשמעותה בתקנות ההקלות; (5) התקשרות משותפת של החברה ובעל השליטה עם צד שלישי, בהתאם בתקנות ההקלות.

יובהר כי אין באמור בנוהל זה כדי להגביל את יכולתה של ועדת הביקורת של החברה לקבוע את ההליך המקדים הנדרש לצורך התקשרויות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, לרבות הצורך לבצע הליך תחרותי או אחר וכן לקבוע את אופן ניהולו של ההליך התחרותי או האחר כאמור, לרבות ביחס להתקשרויות המקיימות את אמות המידה האמורות לעיל, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

### 1.7. עניינים הנוגעים לתיחום פעילות

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

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

### 1.8. תרומות

מדיניות החברה לגבי תרומות נקבעה לסכום שיהיה לא יותר מ-0.5% מהרווח הנקי<sup>9</sup>. בתקופת הדוח תרמה מליסרון סך של כ-600 אלפי ש"ח.

## 2. דיווח פיננסי

### 2.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים (IFRS), דורשת מהנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעות על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים.

אומדנים אלו מצריכים לעתים שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים.

להלן יתוארו האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה.

נדל"ן להשקעה – אחת לרבעון מעריכה החברה את שווי מרבית הנדל"ן להשקעה. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך.

בהערכת גורמי הסיכון נלקחים בחשבון גורמים סביבתיים, ביקושים, מיסים והיטלים צפויים, תוכניות בינוי וכדומה. כמו כן, נדרשת הערכת הנהלה לגבי ההכנסות הצפויות, שיעורי תפוסה בנכס ועוד. אומדנים אלה מתבססים על תקציבים מאושרים, הנערכים על ידי הנהלת החברה ואשר מסתמכים בין היתר על הסכמים שנחתמו עם שוכרים וניסיון העבר אותו צברה החברה בניהול והחזקה של נדל"ן להשקעה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים אחת לרבעון.

ראו פירוט הערכות שווי חיצוניות שערכה החברה לנכסים אשר הוגדרו כמהותיים מאוד וצורפו לדוח זה כנספח.

לאומדנים אלה התווספו הנחות המשפיעות על ה-PPA כפי שנקבעו בהערכת השווי של המומחים ובחינת ירידת ערך מוניטין ליום 31 בדצמבר 2021 כמפורט בביאור 12 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

9 "רווח נקי" משמעו – FFO ריאלי לפי גישת הנהלה.

### 2.2. פרטים בדבר הערכת שווי

לדוח תקופתי זה צורפו הערכות השווי לנכסים כדלקמן: קניין עופר רמת אביב ועופר הקריון אשר סווגו כהערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי". לפרטים אודות נכסים אלו, המסווגים כנכסים מהותיים מאוד בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות הערך לעיגון" הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראו סעיפים 13.1 ו-13.2 בהתאמה לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. כמו כן ובהתאם, בין היתר, להתחייבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה 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 תקופתי זה הערכות שווי לעופר גרנד קניין חיפה, עופר הקניין הגדול פתח תקווה, קניין עופר רחובות, מתחם חוצות המפרץ וכן עופר גרנד באר שבע לגילוי אודות הערכת שווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1968, ראו סעיפים 11.1 (אודות פארק עופר פתח תקווה West), 11.2 (אודות Outlet עופר בילו סנטר), 12 (אודות LANDMARK TLV), 13.1 (אודות קניין עופר רמת אביב), 13.2 (אודות עופר הקריון), 14.1 (עופר גרנד קניין חיפה), 14.2 (אודות עופר הקניין הגדול פתח תקווה), 14.3 (אודות עופר גרנד קניין באר שבע), 14.4 (אודות קניין חוצות המפרץ חיפה), 15 (אודות קניין עופר רחובות) לפרק "תיאור עסקי התאגיד", פרק א' לדוח תקופתי זה.

2.3. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראו ביאור 36 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2021.

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

---

אופיר שריד  
מנכ"ל

---

ליאורה עופר  
יו"ר הדירקטוריון

היום: 13 במרץ, 2022

**נספחים**

נספח א' – טבלאות עזר מפורטות

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב מליסרון

נספח א – טבלאות עזר מפורטות

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021	
1,490	1,095	1,402	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
<u>394</u>	<u>317</u>	<u>367</u>	עלויות אחזקה ותפעול
<b>1,096</b>	<b>778</b>	<b>1,035</b>	<b>רווח גולמי</b>
(5)	(7)	(7)	הוצאות שיווק ופרסום
(60)	(58)	(62)	הוצאות הנהלה וכלליות
=	=	<u>(1)</u>	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות
<b>1,031</b>	<b>713</b>	<b>965</b>	לפי שיטת השווי המאזני, נטו
			<b>רווח מפעולות רגילות</b>
			<b>לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
946	(738)	1,358	עליית (ירידת) שווי נדל"ן להשקעה, נטו
<u>(23)</u>	<u>(10)</u>	<u>3</u>	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<b>1,954</b>	<b>(35)</b>	<b>2,326</b>	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
			<b>אחרי הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(326)	(250)	(440)	הוצאות מימון
<u>40</u>	<u>27</u>	<u>53</u>	הכנסות מימון
<b>1,668</b>	<b>(258)</b>	<b>1,939</b>	<b>רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה</b>
<u>(392)</u>	<u>8</u>	<u>(466)</u>	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
<b>1,276</b>	<b>(250)</b>	<b>1,473</b>	<b>רווח (הפסד) לשנה</b>

לוח פירעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

להלן התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 בדצמבר, 2021 (במיליוני ש"ח):

סך הכל	הלוואות		בנטרול זכויות		אגרות חוב	
	שניתנו כנגד	הלוואות	המיעוט	בנקאיות וממוסדות		
2,562	(9)	-	(63)	882	1,752	חלות שוטפת
912	(9)	99	-	7	815	שנה שנייה
876	(146)	-	-	20	1,002	שנה שלישית
2,750	-	-	-	-	2,750	שנה רביעית
4,247	(258)	-	-	-	4,505	שנה חמישית ואילך
<b>11,347</b>	<b>(422)</b>	<b>99</b>	<b>(63)</b>	<b>909</b>	<b>10,824</b>	<b>סך הכל פירעונות</b>
97						יתרת פרמיה
4						יתרת הפרשים מקוריים
<b>11,448</b>						חשבונאיים
						<b>סך חוב פיננסי ברוטו</b>
						<b>מאוחד מורחב</b>

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 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.

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	במיליוני ש"ח
1,362	(243)	1,541	<b>רווח (הפסד) נקי לתקופה</b>
			<b>התאמות:</b>
(975)	741	(1,327)	בנטרול התאמת שווי הון
12	-	-	בנטרול התאמת עלות חד פעמית בגין חילופי אנרות חוב
-	2	5	בנטרול פחת והפחתות
(34)	(12)	(22)	בנטרול הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
3	4	6	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
16	42	1	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(29)	(2)	(84)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
23	10	(3)	בנטרול הוצאות (הכנסות) אחרות
-	-	4	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
350	(33)	422	בנטרול מיסים נדחים, מיסים בגין שנים קודמות ומסי שבח הון
18	20	23	נוסף - FFO חברות בשליטה משותפת
(53)	(21)	(27)	בניכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
<b>693</b>	<b>508</b>	<b>539</b>	<b>סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות</b>
27	(54)	205	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
<b>720</b>	<b>454</b>	<b>744</b>	<b>סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה</b>
(3)	7	(21)	בנטרול השפעת המדד השלילי על הפרשות למיסים שוטפים *
<b>717</b>	<b>461</b>	<b>723</b>	<b>סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת אינפלציה על מיסים)</b>
<b>0.3%</b>	<b>(0.6%)</b>	<b>2.4%</b>	<b>שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה</b>

(\* בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון מהשינוי במדד (כ-85% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול/קיטון בהפרשות למיסים שוטפים. השפעת המדד על המיסים השוטפים הינה אירוע עיתי אשר צפוי להתהפך ולכן החברה נוהגת להציג את מדד ה-FFO בנטרול השפעה זו.

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון

מהותיות	שווי שוק 31.12.2021 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2021 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2021 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.12.2021 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.12.2021 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 למועד הדוח	בהנפקה	שם חברה מדרגת	סדרה
															<b>אליח ו'</b> 9/10/2011 הרחבות: 10/01/2012 11/01/2012 02/05/2013 15/06/2014 31/03/2015
לא מהותי	309	3	284	281	266	ריבית חצי שנתית קבועה, 10/4, 10/10 בשנים 2012-2023	כן	1.3%-5.1%	4.9%	קבועה	1,060,073	AA-	AA	מעלות	
															<b>אליח ח'</b> 06/06/2013 הרחבות: 15/06/2014 31/03/2015 31/03/2019
מהותי	1,116	14	1,102	1,102	1,064	ריבית חצי שנתית קבועה ב-1/1, בשנים 2014-2022 וב-1/7 בשנים 2017 עד 2021	כן	0%-2.68%	2.55%	קבועה	1,225,253	AA	A+	מעלות	
															<b>אליח י'</b> 31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבות: 24/02/2019 16/04/2020
מהותי	1,592	12	1,450	1,456	1,399	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	כן	1.33%-2.29%	1.76%	קבועה	1,528,817	AA	A+	מעלות	
															<b>אליח י"א</b> 31/03/2015 הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017
מהותי	1,517	15	1,366	1,374	1,320	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	כן	2.19%-2.82%	2.3%	קבועה	1,469,530	AA-	A+	מעלות	
															<b>אליח י"ב</b> 05/05/2016
לא מהותי	422	2	393	393	355	ריבית חצי שנתית קבועה - 30/11 - 30/5 בשנים 2016-2023 תשלום אחד בלבד ב-30/5)	כן	5.18%	5.85%	קבועה	1,765,784	AA-	AA-	מעלות	
															<b>אליח י"ד</b> 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020
מהותי	1,509	5	1,353	1,318	1,264	ריבית חצי שנתית קבועה - 27/4 - 27/10 בשנים 2016-2026 תשלום ב-27/10 בלבד ו-2026 תשלום ב-27/4- בלבד	כן	0.52%-2.29%	2.15%	קבועה	1,370,403	AA	AA-	מעלות	



## מליסרון דוח תקופתי 2021

סדרה	שם תברה מדרגת	בהנפקה	דירוג למועד הדוח	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	סוג ריבית	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	רישום למסחר בבורסה כ/לא	מועדי תשלום ריבית	ע.ג. נומינלי 31.12.2021 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.12.2021 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2021 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2021 מיליוני ש"ח	שווי שוק 31.12.2021 מיליוני ש"ח	מהותיות
<b>אליח ט"ז</b> 19/04/2016 הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017	מעלות	AA-	AA-	1,062,425	קבועה	3.5%	3.15%-3.79%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה - 30/6 ו- 30/12 בשנים 2016-2024 תשלום ב-30/12- (בלבד)	952	952	952	-	1,015	מהותי
<b>אליח ט"ז</b> 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018	מעלות	AA-	AA	827,516	קבועה	2.35%	1.69%-2.49%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה - 01/4 ו- 01/10 בשנים 2017-2027	760	787	800	5	923	מהותי
<b>אליח י"ז</b> 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021	מעלות	AA-	AA-	1,221,743	קבועה	2.25%	0.75%-2.38%	כן	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	1,174	1,218	1,292	14	1,370	מהותי
<b>אליח י"ח</b> 03/03/2020	מעלות	AA	AA	400,000	קבועה	0.65%	0.79%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה - 01/01 ו- 01/07 בשנים 2020-2028 תשלום ב- 01/07 בלבד)	388	397	393	1	423	לא מהותי
<b>אליח י"ט</b> 18/08/2020	מעלות	AA	AA	428,000	קבועה	1.43%	1.57%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה - 01/01 ו- 01/07 בשנים 2021-2029	419	430	426	3	485	לא מהותי
<b>אליח כ'</b> 17/08/2021	מעלות	AA	AA	1,111,501	קבועה	0.25%	0.38%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה - 01/01 ו- 01/07 בשנים 2022-2030 תשלום ב- 01/01 בלבד)	1,112	1,117	1,107	1	1,143	מהותי

## 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 ובכך הושלם הפירעון הסופי של אג"ח ח'.
  3. קרן אגרות החוב סדרות ו' ו-א"א תפרענה ב-20 תשלומים, כמפורט להלן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 10 בינואר ו-10 ביולי, החל מיום 10 בינואר 2016 ועד ליום 10 בינואר 2025 (כולל). יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 10 ביולי 2025.
  4. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ג) – תיפרע ב-15 תשלומים כמפורט להלן: 14 תשלומים חצי שנתיים שווים, בשיעור של 6.66% כל אחד, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 בנובמבר ו-30 במאי של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2022 (כולל), וכן תשלום נוסף בשיעור של 6.76%, שיסולם ביום 30 במאי 2023.
  5. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ד) – תיפרע ב-20 תשלומים אשר ישולמו כדלקמן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 27 באפריל ו-27 באוקטובר, החל מיום 27 באוקטובר 2016 ועד ליום 27 באוקטובר 2025 (כולל), ותשלום קרן אחרון בשווי של 81% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 27 באפריל 2026.
  6. פירעון אגרות החוב (סדרה ט"ו) – תיפרע ב-19 תשלומים, כמפורט להלן: 17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-30 בדצמבר, החל מיום 30 בדצמבר 2016 ועד ליום 30 בדצמבר 2024 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 בדצמבר 2016; תשלום נוסף בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2023; ותשלום נוסף בשיעור של 63% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2024.
  7. פירעון אגרות החוב (סדרה ט"ז) – תיפרע ב-21 תשלומים, כמפורט להלן: 20 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר, החל מיום 1 באפריל 2017 ועד ליום 1 באפריל 2027 (כולל). יתרת הקרן (80%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 באפריל, 2027.
  8. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ז) – תיפרע ב-27 תשלומים שאינם שווים, פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, כמפורט בלוח תשלומי הקרן שלהלן:
- | מועד תשלום הקרן (בחודשים ינואר ויולי)            | שיעור פירעון הקרן (פעמיים בשנה) |
|--|---------------------------------|
| בשנת 2019  | 1.5%                            |
| בשנת 2020  | 1.0%                            |
| בשנים 2021-2022                                  | 2.0%                            |
| בשנים 2023-2024                                  | 5.0%                            |
| בשנת 2025  | 1.0%                            |
| בשנים 2026-2032 (בשנת 2032 תשלום אחד בלבד ב-1/1) | 5.0%                            |
- הריבית בנין אגרות החוב תשלום פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2018 ועד ליום 1 בינואר 2032 (כולל).
9. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ח) – תיפרע ב-17 תשלומים, כמפורט להלן: 16 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2020 ועד ליום 1 בינואר 2028 (כולל). יתרת הקרן (84%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי, 2028.
  10. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ט) – תיפרע ב-18 תשלומים, כמפורט להלן: 17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 1 בינואר 2029 (כולל). יתרת הקרן (83%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי, 2029.
  11. פירעון אגרות החוב (סדרה כ') – תיפרע ב-18 תשלומים, כמפורט להלן: 6 תשלומים שווים של 2% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2024 (כולל), 11 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 1 בינואר 2030 (כולל). יתרת הקרן (77%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי, 2030.
  12. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ו') המצ"ב **כנספח 2** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.

## מליסרון דוח תקופתי 2021

13. 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.
14. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 01-066691-2015).
15. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"א) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"א) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 01-066691-2015). לפרטים אודות התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לטטר כאמור.
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 המדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 01-059503-2016).
17. לפרטים הנדרשים מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה אודות אגרת החוב הבין חברתית אשר החליפה את אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש ואשר נחתמה בין החברה לבין בריטיש ראה ביאור 5 במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2021.
18. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ד) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ד) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 01-050488-2016).
19. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ו) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ו) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 01-050488-2016). לעניין התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לטטר כאמור.
20. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 01-005040-2017).
21. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 9 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 4 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 01-017334-2018).
22. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ח) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020 (מס' אסמכתאות: 01-017572-2020, 01-017623-2020 ו-01-01780-2020, בהתאמה).
23. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ט) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 01-079504-2020).
24. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ') ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 01-065470-2021).
25. 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](mailto:michal@rpn.co.il); כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778.
26. הנאמן של אגרת החוב סדרה י"א, י"ב, ט"ו ו-י"ז - הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. איש הקשר הינו עו"ד דן אבנון, טל' 03-5274867. דואר אלקטרוני [hermetic@hermetic.co.il](mailto:hermetic@hermetic.co.il) כתובת דואר: רח' הירקון 113 ת"א. ת.ד. 3524 ת"א 61034.
27. 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 מידי.
28. החברה לא נדרשה במהלך תקופת הדיווח על ידי הנאמנים של אגרות החוב של החברה לבצע פעולות כלשהן ביחס לאגרות החוב.
29. ליום אישור הדוחות הכספיים מדורגות כל אגרות החוב הלא מובטחות וכן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה בדירוג (IIA-) ואגרות החוב המובטחות בנכסי נדל"ן של החברה בדירוג IIAA. לפרטים בדבר מתן דירוג על ידי חברת הדירוג Standard & Poor's Maalot, לסדרה חדשה של אגרות חוב שהונפקו על ידי התאגיד במהלך חודש אוגוסט 2021, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 19.7.2021 ו-15.8.2021 (מס' אסמכתאות 01-055066-2021 ו-01-065203-2021, בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.
30. אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה ט"ו) ו-(סדרה י"ז) של החברה אינן מובטחות.

## מליסרון דוח תקופתי 2021

31. 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 ומספר המניות המונפק שלה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה 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 להורות הדין והתחייבויות החברה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרות י"ב ו-י"ג), דוחותיה הכספיים של בריטיש ליום 31 בדצמבר 2021 המפורסמים בד בבד עם דוח זה. השווי הבטוחתי ביום 31 בדצמבר, 2021 עמד על 5.8% ובסמוך למועד פרסום דוח זה, היינו ביום 10 במרץ, 2022 עמד על 5.9%. 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.
32. 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 ובכלל זה זכות מרכזי מסחר לקבל פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס וזאת עד ליום 1.9.2021. החל מיום 9.9.2021, נרשם השעבוד לעיל, לרבות הזכויות החוזיות של מרכזי מסחר לפירות ולתגמולים, להבטחת אגרות החוב (סדרה כ') עם השלמת הנפקתן על ידי החברה. לפרטים אודות השווי של עופר גרנד קניון חיפה ראו עדכון פנימי להערכת השווי המצורפת בתור נספח לדוח זה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה כ') ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה כ') שפורסם בדיווח מיידי מיום 18.8.2021.
33. להבטחת אגרות (סדרה י') שועבדו בשעבוד מדרגה שנייה זכויות החברה במתחם הקריין בקריית ביאליק (לאחר פירעון סופי של סדרה ה' כאמור לעיל השעבוד הפך להיות שעבוד מדרגה ראשונה), לרבות הפירות ותגמולי הביטוח הנובעים ממנו. לפרטים אודות השווי של מתחם הקריין ראו עדכון הערכת השווי אשר מפורסם בד בבד עם דוח זה. לפרטים עודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות
- לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 30.3.2015. (מס' אסמכתא: 01-066961-2015).
34. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ג) ערבה בריטיש בערבות אוטונומית בלתי מסויגת ולא כל תנאי (למעט אלה המנויים בכתבי הערבות), ללא הגבלה בסכום, אשר אינה ניתנת לשינוי אלא באותם התנאים בהם ניתן לשנות את שטר הנאמנות ל-(סדרה י"ג) של החברה, לפי העניין, לקיום כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה לפי העניין. בנוסף, מלוא הזכויות של החברה מכוח אגרות חוב בין חברתיות בינה לבין בריטיש, אשר במסגרתן מחויבת בריטיש כלפי החברה מכוח אגרות החוב (סדרה נ') של בריטיש (אשר נמחקו מהמסחר בבורסה), לפי העניין, שועבדו כל אחד בשעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, לטובת כל אחד מהנאמנים עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג), של החברה, לפי העניין. לפרטים נוספים ראו סעיף 6 בכל אחד משטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג), לפי העניין, המצורפים **כנספח ב'**, בהתאמה, לדוח הצעת מדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 01-059503-2016).
35. 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 הקניון הגדול – פתח תקווה ולרבות במגדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "הקניון") ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניון.
36. להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ז), שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות הבעלות של מ.ל.א, במקרקעין המיוחסים לקניון 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 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט"ז) המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 01-005040-2017).
37. 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 הפירות הנובעים מחוצות המפרץ (כול מהסכמי השכירות) לרבות הפירות שינבעו ככל שינבעו ממימוש זכויות בנייה נוספות קיימות או עתידיות בחוצות המפרץ ו/או אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שיתווספו כבטוחה ו/או שיחליפו את חוצות המפרץ כפי שיהיה אותה עת.

## מליסרון דוח תקופתי 2021

לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ח) המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020) (מס' אסמכתאות: 2020-01-017623, 017572 ו-2020-01-017860), בהתאמה.

38. 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 מנדלי הקריון המצויים בקריית ביאליק. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות חוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (י"ט) המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).

39. 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 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).

40. הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב של החברה כמפורט לעיל הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.

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

מועד בחינה - 30/09/2021	מועד בחינה - 31/12/2021	ההתניה הפיננסית	סדרה
הון עצמי - 8.4 מיליארד ש"ח	הון עצמי - 9.1 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 ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ')
יחס ההון העצמי - 50%	יחס ההון העצמי - 52%	יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, בתוספת התחייבות מיסים נדחית נטו לא יפחת מ-23%-20% (לפי הסדרה הרלוונטית) מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. "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 ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ')
1.2%	1.1%	היחס בין סך ההתחייבויות לבין סך הנכסים (LTV) של בריטיש (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 5.5.3 בטרטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג)), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, לא יעלה על 55%	אגרות חוב (סדרה י"ג)

42. לפרטים הנדרשים מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה אודות אגרת החוב הבין חברתית אשר החליפה את אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש ואשר נחתמה בין החברה לבין בריטיש ראה ביאור 5 לדוח בדבר המידע הכספי הנפרד ליום 31.12.2021, פרק ג' לדוח תקופתי זה.

43. אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2011.

44. אגרות החוב (סדרה ח') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2013.

## מליסרון דוח תקופתי 2021

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



פרק ג'

דוחות כספיים ליום

31 בדצמבר, 2021



מליסרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)



מליסרון בע"מ  
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
2	דוח רואי החשבון המבקרים על הדוחות הכספיים
3	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
5-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-65	ביאורים לדוחות הכספיים

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



דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מליסרון בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

**בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של מליסרון בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסובר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך שערך נדל"ן להשקעה; (3) בקרות על תהליך הכנסות מדמי שכירות מנדל"ן להשקעה; (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 13 במרץ 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל-אביב, 13 במרץ 2022**

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

**משרד נצרת**  
מרני אבן עמר 9  
נצרת, 16100  
**טלפון: 073-3994455**  
**פקס: 073-3994455**  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

**משרד אילת**  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402  
**טלפון: 08-6375676**  
**פקס: 08-6371628**  
[info-ailat@deloitte.co.il](mailto:info-ailat@deloitte.co.il)

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

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



דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות  
של מליסרון בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של מליסרון בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולכל אחת משתי השנים בתקופה שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 11 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ-331 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-84 מיליוני ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שחוות דעתם הומצאה לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בנין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973, על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו וביקורת רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2021 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", את רכיבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו מיום 13 במרץ 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 13 במרץ, 2022

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת  
מרגי אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

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

31.12.2020	31.12.2021	ביאור	
			<b>נכסים שוטפים:</b>
967	1,058	4	מזומנים ושווי מזומנים
326	355	5	נכסים פיננסיים לזמן קצר
28	1,137	6	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
62	43	7	לקוחות
28	29	8	חייבים ויתרות חובה
43	53	9	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
200	200	35	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
<u>1,654</u>	<u>2,875</u>		
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
157	159	10	הלוואות לזמן ארוך
435	509	11	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
530	595	12	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
12	12	13	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
8	10		רכוש קבוע
18,590	20,379	14	נדל"ן להשקעה
<u>19,732</u>	<u>21,664</u>		
<u>21,386</u>	<u>24,539</u>		
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
497	982	15	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
587	1,755	19	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
103	145	16	ספקים ונתני שירותים
246	194	17	זכאים ויתרות זכות
83	124	18	הפרשות למס
<u>1,516</u>	<u>3,200</u>		
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
8,767	9,169	19	אגרות חוב
894	27	20	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך
2,610	2,984	21	מיסים נדחים
2	2		התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
40	56	22	התחייבויות לאחרים
<u>12,313</u>	<u>12,238</u>		
			<b>הון:</b>
7,187	8,666		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
370	435		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>7,557</u>	<u>9,101</u>		סה"כ הון
<u>21,386</u>	<u>24,539</u>		

13 במרץ, 2022

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
1,561	* 1,115	1,424	27	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
409	323	373	28	עלויות אחזקה ותפעול
1,152	792	1,051		רווח גולמי
60	57	61	29	הוצאות הנהלה וכלליות
5	7	7		הוצאות פרסום ושיווק
				חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
29	2	84		לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,116	730	1,067		רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
975	(741)	1,327	14	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(23)	(10)	3	30	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2,068	(21)	2,397		רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
333	254	450	31	הוצאות מימון
43	28	53	31	הכנסות מימון
1,778	(247)	2,000		רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
(416)	4	(459)	21	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
1,362	(243)	1,541		<b>רווח (הפסד) נקי לשנה</b>
				<b>רווח (הפסד) נקי לשנה המיוחס ל:</b>
1,276	(250)	1,473		בעלי המניות של החברה
86	7	68		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,362	(243)	1,541		
				<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:</b>
1,276	(250)	1,473		בעלי המניות של החברה
86	7	68		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,362	(243)	1,541		
			32	<b>רווח (הפסד) למניה רגילה 1 ש"ח (בש"ח)</b>
				<b>המיוחס לבעלי המניות של החברה:</b>
28.40	(5.26)	31.06		רווח (הפסד) בסיסי ומדולל
44,896	47,438	47,456		<b>מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח (הפסד) הבסיסי למניה (באלפים)</b>

\*לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020, הכנסות מדמי שכירות ואחרות הסתכמו ב-1,187 מיליון ש"ח. ההקלות בדמי השכירות שהעניקה החברה לשוכרים בגין הימים בהם הקניונים היו סגורים בחודש אפריל 2020 ובשבוע הראשון של חודש מאי, 2020 הסתכמו ב-72 מיליון ש"ח וטופלו כגריעת נכס חייבים בגין חכירה תפעולית בשל ויתורים המיוחסים למשבר הקורונה. לאור האמור, ההכנסות מדמי שכירות ואחרות, נטו, הסתכמו ב-1,115 מיליון ש"ח.

ביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	קרבן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרבן הון בגין הפרשי תרגום	קרבן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע		
סך-הכל	סך-הכל	עודפים						
7,861	367	7,494	5,296	(9)	(4)	4	2,145	62
(243)	7	(250)	(250)	-	-	-	-	-
3	-	3	-	-	-	3	-	-
(60)	-	(60)	(60)	-	-	-	-	-
(4)	(4)	-	-	-	-	-	-	-
<u>7,557</u>	<u>370</u>	<u>7,187</u>	<u>4,986</u>	<u>(9)</u>	<u>(4)</u>	<u>7</u>	<u>2,145</u>	<u>62</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2020

שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

סך הכל הפסד כולל לשנה

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שחולק

דיבידנד לבעלי זכויות

שאינן מקנות שליטה בחברה בת

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון 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
6,649	652	5,997	4,367	(9)	(4)	7	1,576	60
1,362	86	1,276	1,276	-	-	-	-	-
18	-	18	-	-	-	(6)	24	-
547	-	547	-	-	-	-	545	2
3	-	3	-	-	-	3	-	-
(465)	(358)	(107)	(107)	-	-	-	-	-
(240)	-	(240)	(240)	-	-	-	-	-
(13)	(13)	-	-	-	-	-	-	-
7,861	367	7,494	5,296	(9)	(4)	4	2,145	62

יתרה ליום 1 בינואר 2019

שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

סך הכל רווח כולל לשנה

הנפקת מניות לעובדים

הנפקת מניות

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה נוספת של מניות חברה בת

דיבידנד שחולק

דיבידנד לבעלי זכויות

שאינן מקנות שליטה בחברה בת

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
1,362	(243)	1,541	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
			רווח (הפסד) נקי לשנה
			התאמות בגין:
(29)	(2)	(84)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(975)	741	(1,327)	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
3	4	7	פחת והפחתות
3	3	6	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
416	(4)	459	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
10	26	(11)	הוצאות (הכנסות) מימון מהלוואות שניתנו, נטו
			שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
3	(7)	7	ושינוי בריבית שנצברה
(15)	(103)	184	שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
(2)	(1)	-	שערוך והפחתת נכיון תמורה נדחית
-	-	(10)	השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
(26)	(7)	(29)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
750	407	743	
			<b>שינויים בנכסים ובהתחייבויות:</b>
3	(34)	26	ירידה (עלייה) בלקוחות
(63)	73	7	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
79	(76)	9	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
18	1	13	עלייה בזכאים ויתרות זכות
14	4	-	עלייה בהתחייבויות אחרות
51	(32)	55	
(66)	(66)	(64)	<b>מזומנים לפעילות שוטפת</b>
735	309	734	מס הכנסה ששולם, נטו
			<b>מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
-	-	(42)	רכישת חברה מוחזקת שאוחדה לראשונה (ראו ביאור 11.ג.)
(8)	(220)	-	מתן הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	121	18	החזר הלוואה וריבית מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(10)	(5)	-	השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
(317)	(348)	(392)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
-	67	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
-	-	(53)	תשלום בפשרה (ראו ביאור 14.ה.)
-	-	(67)	השבה עקב ביטול מכר חלקי (ראו ביאור 14.ה.)
-	72	-	תמורה נדחית בגין מימוש נדל"ן להשקעה
-	(9)	5	מיסים שנתקבלו (ששולמו) בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(3)	(2)	(7)	השקעה ברכוש קבוע
(24)	-	-	מיסים ששולמו בגין רכישת חברה בת
8	(3)	(5)	החזר (מתן) הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
(354)	(327)	(543)	<b>מזומנים, נטו, לפעילות השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
(240)	(60)	-	דיבידנד ששולם
(13)	(4)	(3)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
-	642	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(55)	(685)	(89)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
56	148	(301)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
18	-	-	הנפקת מניות לעובדים
(426)	(1)	(1)	רכישה נוספת של מניות בחברה בת
1,284	1,047	902	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
547	-	-	תמורה מהנפקת מניות
(252)	-	-	פדיון מוקדם של אגרות חוב
-	(40)	-	מיסים ששולמו בגין רכישה נוספת של מניות בחברה בת
(554)	(1,059)	(608)	פרעון אגרות חוב
365	(12)	(100)	<b>מזומנים, נטו, לפעילות מימון</b>
746	(30)	91	<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
251	997	967	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה</b>
997	967	1,058	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
48	40	65
40	-	-
-	10	-
-	1	1,103

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

מיסים בגין רכישת חברה בת

פקדון בנאמנות בגין נדל"ן להשקעה המסווג כמוחזק למכירה

פקדון בנאמנות בגין הנפקת אג"ח (ראו ביאור 19.ג.).

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
327	322	280
9	8	7

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## ביאור 1 – כללי:

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

השימושים העיקריים בתחום הפעילות הינם:

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

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

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

החברה נסחרת בבורסה החל מיום 29 ביולי 1992.

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

מען החברה: שדרות אבא אבן 1 הרצליה פיתוח.

## ב. הגדרות:

דוחות כספיים אלה:

החברה	-	מליסרון בע"מ וחברות מוחזקות שלה.
תקני דיווח כספי	-	תקני דיווח בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות שפורסמו להם (IFRIC ו-SIC, בהתאמה)
בינלאומיים (להלן: "IFRS")		
חברות בנות	-	חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
עסקה משותפת	-	חברה אשר בה קיים שיתוף חוזי מוסכם בשליטה על פעילות כלכלית בין שני צדדים או יותר.
חברות מוחזקות	-	חברות/שותפויות בנות או ישויות בשליטה משותפת או חברות/שותפויות כלולות.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.
צד קשור	-	כהגדרתו ב-IAS 24 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור.
בעל עניין ובעל שליטה	-	כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

## ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

## ביאור 1 – כללי (המשך):

## ג. פרטים בדבר שערי מדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן ושעורי השינוי בתקופות הדיווח:

ליום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
100.8	100.2	102.6	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)

שיעור השינוי באחוזים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
0.30	(0.60)	2.40	מדד המחירים לצרכן (באחוזים)

## ביאור 2 – השפעות התפרצות נגיף קורונה:

בעקבות התפרצות והתפשטות נגיף קורונה, בשנת 2020 נסגרו קניוני החברה במשך 139 יום (מרכזים פתוחים 107 יום). כחלק מההתמודדות עם ההשלכות הכלכליות של המשבר גיבשה החברה תוכנית הקלות לשוכרים בקניונים ובמרכזים המסחריים, אשר הסתכמה במהלך שנת 2020, בהיקף של 357 מיליון ש"ח.

השפעת המשבר על הכנסות החברה מפעילות הקניונים והמשרדים בתקופת הדוח:

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

פעילות הקניונים

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

במהלך הרבעונים השני, השלישי והרביעי של 2021 העניקה החברה הנחות נקודתיות וזמניות בהיקף של 5, 4 ו-2 מיליון ש"ח, בהתאמה, לשוכרים מעטים אשר עדיין הושפעו מהשלכות מגפת הקורונה, בעיקר בתי הקולנוע שטרם חזרו לעבודה מלאה.

בתחילת הרבעון הראשון של 2022 נרשם גידול רב בתחלואה. למרות שקניוני החברה נותרו פתוחים נרשמה ירידה מסוימת בהיקפי הפדיון של השוכרים. עם זאת, החברה נמנעה ממתן הקלות באופן גורף, אך נאותה לפרוס את תשלומי שכר הדירה מקום בו סבלו השוכרים מירידה משמעותית בהיקף פעילותם.

פעילות המשרדים

במהלך הסגר השלישי פעילות המשרדים עבדה כמעט כבשגרה וזאת על אף שבחברות רבות העובדים לא פקדו את המשרדים באופן מלא, החברה לא נתנה הקלות לשוכרים בפעילות זו. 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.

## ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית:

## א. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומי (IFRS).

## ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ושנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עקרון העלות למעט כמפורט בהמשך בביאור 3.

המחזור התפעולי של החברה הוא עד 12 חודשים.

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים, לרבות האמור להלן:

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

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

## ג. גורמים לחוסר וודאות באומדנים מהותיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם ל-IFRS דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים על בסיס מתמשך בהתבסס על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, כגון הנחות סבירות בהתאם לנסיבות לגבי אירועים שיתרחשו בעתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן.

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

**נדל"ן להשקעה –** לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופות דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות ההערכה והאומדנים שבוצעו במדידת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה – ראו ביאור 14.

**מיסים על ההכנסה –** חישוב חבות המס של החברה ושל החברות הבנות שלה כרוך בשיקול דעת, במיוחד במצבים שבהם חוקי המס שחלים נתונים לפרשנות עמדות מס מסוימות עשויות שלא להתקבל במלואן על ידי רשויות המס. אף על פי שלעמדת החברה עמדות המס שנכללות בדוחות המס של החברה נתמכות בחוקי המס הרלוונטיים, כאשר החברה צופה מחלוקת עם רשויות המס לגבי עמדת מס לא ודאית כלשהי, החברה מכירה בהתחייבויות נוספת לתשלום מיסים לפי אומדן הסכום הנוסף שצפוי להיות משולם לרשויות המס, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה, על פרשנות חוקי המס ועל גורמים נוספים, אם רלוונטי.

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

## ד. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

1. **מטבע הפעילות:** מטבע הפעילות המציג נאמנה, בצורה הטובה ביותר, את ההשפעות הכלכליות של עסקאות, אירועים ונסיבות הינו השקל החדש. כל עסקה שאינה במטבע הפעילות של החברה הינה עסקה במטבע חוץ. **מטבע ההצגה:** הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע השקל החדש (להלן: ש"ח), כאשר כל הערכים עוגלו למיליון הקרוב, אלא אם צוין אחרת.

2. **עסקאות שאינן במטבע הפעילות מטופלות כלהלן:**

- א. עסקה הנקובה במטבע חוץ נרשמה, בעת ההכרה לראשונה, במטבע הפעילות, תוך שימוש בשער חליפין המיידני בין מטבע הפעילות לבין מטבע החוץ במועד העסקה.
- ב. בכל תאריך מאזן, פריטים כספיים במטבע חוץ מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין המיידני בסוף תקופת הדיווח.
- ג. בכל תאריך מאזן, פריטים לא כספיים שנמדדים בעלות היסטורית במטבע חוץ, מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין במועד העסקה.
- ד. בכל תאריך מאזן, פריטים לא כספיים שנמדדים בשווי הוגן במטבע חוץ מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין במועד קביעת השווי ההוגן.

ה. **דוחות כספיים מאוחדים:**1. **חברות בנות:**

כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בישות מושקעת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה, החברה שולטת באותה ישות אשר מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות. הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות שלה כדוחות כספיים של ישות כלכלית אחת החל מהמועד בו מושגת שליטה ועד למועד בו החברה מאבדת שליטה. לפיכך, לצורך האיחוד מבוטלות כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות. כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הבנות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות. זכויות הצבעה פוטנציאליות נחשבות ממשיות מקום בו בידי החברה קיימת יכולת מעשית לממשן. בעת קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות ממשיות כגון: מכשירים המירים, אופציות וחוזי אקדמה במושקעת בידי החברה או בידי צדדים אחרים המחזיקים בהשקעה, אשר מימושן יגדיל/ יקטין את גובה זכויות הצבעה של הישות במוחזקת, בוחנת החברה האם קיומן של זכויות הצבעה פוטנציאליות ממשיות אלה יחד עם זכויות הצבעה אחרות הקיימות במוחזקת מביאים לידי קיומה של שליטה.

2. **זכויות שאינן מקנות שליטה:**

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, למעט מוניטין, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של החברה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראו להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים. הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת. תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניינן מימוש חלק מהשקעת החברה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם. בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניינן רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערכן בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

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

## ו. הסדרים משותפים:

כאשר לחברה שיתוף חוזי מוסכם של שליטה בהסדר, לפיו החלטות לגבי הפעילות הרלוונטית של ההסדר דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה, לחברה יש שליטה משותפת באותו הסדר. החברה מסווגת הסדרים משותפים כעסקה משותפת או כפעילות משותפת בהתאם לזכויות ולמחויבויות הנובעות מההסדר. החברה מעריכה את זכויותיה ואת מחויבותיה תוך התחשבות במבנה ובצורה המשפטית של ההסדר, בתנאי ההסדר החוזי וכן, כאשר רלוונטי, בעובדות ובנסיבות אחרות.

## 1. פעילויות משותפות:

כאשר לחברה קיימות זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות בהקשר להסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כפעילות משותפת. החברה מכירה ביחס לזכותה בפעילות משותפת בחלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות.

## 2. עסקאות משותפות:

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

## ז. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות:

כאשר לחברה יש את הכוח לקחת חלק בהחלטות בדבר המדיניות הפיננסית של ישות אחרת, אך כוח זה אינו מהווה שליטה או כאשר קיימת שליטה משותפת באותה המדיניות, לחברה תהיה השפעה מהותית באותה ישות, אשר תסווג כחברה כלולה. זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או המרה באופן מיידי, והשפעתן, כולל זכויות הצבעה פוטנציאליות המוחזקות על ידי ישות אחרת, הובאו בחשבון בהערכת הכוח לקביעת המדיניות כאמור. השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת מטופלת תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, למעט כאשר ההשקעה (או חלק מההשקעה) מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 5. הדוחות הכספיים של החברות הכלולות ושל העסקאות המשותפות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

היה וחלקה של החברה בהפסדי חברה כלולה או בהפסדי עסקה משותפת שווה או עולה על זכויותיה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, מפסיקה החברה להכיר בחלקה בהפסדים נוספים. לאחר שזכויות החברה הוקטנו עד לאפס, הפסדים נוספים מוכרים רק במידה שלחברה התהוו מחויבויות משפטיות או מחויבויות משתמעות או במידה שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. רווחים המתהווים לאחר מועד ההכרה בהפסדים מוכרים רק כאשר חלקה של החברה ברווחים משתווה לחלק בהפסדים שלא הוכר.

מוניטין המתייחס לחברה כלולה או לעסקה משותפת נכלל בערך בספרים של ההשקעה ואינו מופחת. במקרים בהם השווי ההוגן נטו של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות הניתנים לזיהוי עלה על עלות ההשקעה בעת הרכישה, ההפרש הוכר ברווח או הפסד בעת הרכישה בחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

בחינה של ירידת ערך להשקעה נטו בחברה הכלולה או בעסקה משותפת בכללותה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 36 מבוצעת בכל עת כאשר ישום הדרישות של תקן חשבונאות בינלאומי 28 מצביע על כך שיתכן ונפגם ערכה של ההשקעה בחברה הכלולה. הפסד מירידת ערך כאמור, מוקצה להשקעה בכללותה.



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

## ח. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (המשך):

עלייה בשיעור החזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת מטופלת בהתאם לשיטת הרכישה רק בגין השינוי בשיעור החזקה. ירידה בשיעור החזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת מטופלת כגריעה של החלק היחסי בהשקעה תוך הכרה ברווח או הפסד. בנוסף, החברה מסווגת מחדש לרווח או הפסד חלק יחסי מסכומים שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר, אם סכומים אלה היה מסווגים מחדש לרווח או הפסד בעת מימוש של הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות. החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני לגבי השקעה בחברה כלולה שהפכה להשקעה בעסקה משותפת ולגבי השקעה בעסקה משותפת שהפכה להשקעה בחברה כלולה, ללא מדידה מחדש של יתרת ההשקעה. החברה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו השקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת. השקעה כלשהי שנותרה בחברה הכלולה לשעבר או בעסקה המשותפת לשעבר נמדדת בשווי הוגן. ההפרש בין השווי הוגן של ההשקעה שנותרה ותמורה כלשהי ממימוש של חלק מההשקעה לבין הערך בספרים של ההשקעה במועד בו הופסק השימוש בשיטת השווי המאזני מוכר ברווח או הפסד. סכומים שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

## ט. צירופי עסקים:

כאשר החברה משיגה לראשונה שליטה בעסק אחד או יותר, צירוף העסקים מטופל בשיטת הרכישה. בהתאם לשיטה זו, החברה מזהה את הרוכש, קובעת את מועד הרכישה ומכירה בנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ובהתחייבויות שנטלו בהתאם לשוויים הוגן, למעט חריגים. רכיבים של זכויות שאינן מקנות שליטה ביישות הנרכשת שהן זכויות בעלות בהווה ומזכות את מחזיקיהם בחלק יחסי מהנכסים נטו של הישות בעת פירוק, נמדדים במועד הרכישה לפי החלק היחסי של מכשירי הבעלות בהווה בסכומים שהוכרו בגין הנכסים נטו הניתנים לזיהוי או בשווי הוגן. כל הרכיבים האחרים של זכויות שאינן מקנות שליטה נמדדים בשוויים הוגן למועד הרכישה, אלא אם נדרש בסיס מדידה אחר. כאשר צירוף עסקים מושג בשלבים, מועד הרכישה הוא המועד שבו החברה משיגה לראשונה שליטה בנרכש. בעת צירוף עסקים המושג בשלבים, החברה מודדת מחדש זכויות הונית שהוחזקו לפני כן בנרכש בשווי הוגן למועד הרכישה ומכירה ברווח או בהפסד שנוצר כתוצאה מכך ברווח או הפסד. שינויים בשווי הוגן של מניות הנרכש שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר מוכרים אותו בסיס כפי שנדרש אם החברה הייתה מממשת ישירות את הזכות הונית שהוחזקה על ידה לפני כן. החברה מכירה במוניטין למועד הרכישה כעודף של הסכום הכולל של התמורה שהועברה, של סכום הזכויות שאינן מקנות שליטה, ובצירוף עסקים שהושג בשלבים, של השווי הוגן למועד הרכישה של זכויות הונית בנרכש שהוחזקו קודם לכן על ידי החברה, על הסכום נטו למועד הרכישה של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שנטלו. אם במועד הרכישה סכום המוניטין הוא שלילי, החברה מכירה באותו מועד ברווח מרכישה במחיר הזדמנות. החברה מודדת את התמורה שהועברה בהתאם לשוויים הוגן של הנכסים שנמסרו, ההתחייבויות שניטלו והמכשירים הוניים שהונפקו. עלויות כלשהן שניתן ליחסן לצירוף העסקים מוכרות כהוצאה בתקופה בה התהוו, למעט עלויות להנפקת מכשירים הוניים או מכשירי חוב של החברה. כאשר התמורה שהועברה כוללת הסדרי תמורה מותנית, החברה מודדת את התמורה המותנית במועד הרכישה בשווי הוגן. בתקופות עוקבות, שינויים בשווי הוגן של תמורה מותנית, שלא סווגה כהון, מוכרים ברווח או הפסד.

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

## 1. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מייד, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

## יא. מכשירים פיננסיים:

## 1. נכסים פיננסיים:

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר תוך שימוש בחשבונאות מועד סליקת העסקה. נכסים פיננסיים סווגו לאחת מקבוצות המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הוא לנכס פיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של נגזרים משובצים.

א. מכשירי חוב בעלות מופחתת:

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישורין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת. הכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית הוכרו לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך), למעט עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית הוכרו לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

ב. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

לחברה השקעות בניירות ערך סחירים אשר נמדדו לראשונה בשווי הוגן, ושינויים בשווי הוגן לאחר ההכרה לראשונה הוכרו ברווח או הפסד. עלויות עסקה שיוחסו במישורין לנכסים אלה הוכרו ברווח או הפסד בעת התהוותן.

## 2. התחייבויות פיננסיות:

התחייבות פיננסית הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. התחייבויות פיננסיות מסווגות כהתחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת: התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו, כדוגמת אגרות חוב והלוואות מבנקים, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה תוספתיות המיוחסות ישירות, במידה שקיימות (לדוגמה, עלויות גיוס אגרות חוב). לאחר ההכרה הראשונית, התחייבויות פיננסיות אלה מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסת ישירות. אשראי לזמן קצר (כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים) מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי. רווחים והפסדים מוכרים בדוח רווח והפסד בעת גריעת ההתחייבות הפיננסית וכתוצאה מההפחתה השיטתית.

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יא. מכשירים פיננסיים (המשך):

### 3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:

החברה הכירה בהפרשה לירידת ערך בגין הפסדי אשראי חזויים על מכשירי חוב בעלות מופחתת, על מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, על חייבים בגין חכירה ועל נכסים בגין חוזים עם לקוחות. הפסדי אשראי חזויים הם הממוצע המשוקלל של הפסדי אשראי, משוקללים לפי הסיכונים להתרחשות כשל. ההפרשה לירידת ערך מפחיתה את הערך בספרים של הנכס, למעט מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, לגביהם ההפרשה לירידת ערך מוכרת ברווח כולל אחר. החברה מודדת את הפסדי האשראי החזויים כך שישקפו: סכום בלתי מוטא ומשוקלל הסתברות, שנקבע על ידי הערכת טווח של תוצאות אפשריות; את ערך הזמן של הכסף (בהתאם לריבית האפקטיבית של המכשיר), מידע סביר וניתן לביסוס שניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים על אירועי העבר, על תנאים נוכחיים ועל תחזיות של תנאים כלכליים עתידיים. החברה מעדכנת את ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, והשינוי בהפרשה מוכר כרווח או הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד החברה מדדה הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר בגין לקוחות, בגין מכשירים פיננסיים אחרים שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, בגין נכסים בגין חוזים עם לקוחות ובגין חייבים בגין חכירה. הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר הם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של המכשיר.

### 4. גרעת התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות נגרעת מהדוח על המצב הכספי כאשר ההתחייבות נפרעת, מבוטלת או פוקעת. כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגרעה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה בשוויה ההוגן ומחושבת ריבית אפקטיבית חדשה לצורך מדידה עוקבת בעלות מופחתת. ההפרש בין היתרות בדוחות הכספיים של שתי ההתחייבויות הנ"ל נזקף לרווח או הפסד לסעיף המימון, כאשר במידה והתהוו עלויות עסקה ישירות הן נזקפות אף הן לסעיף זה. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית כאשר הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החדשים, המהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית, משמש לעדכון ההתחייבות הקיימת. העדכון הנ"ל נזקף לרווח או הפסד לסעיף המימון. במידה ומתהוות עלויות עסקה ישירות לצדדים שלישיים הן מנוכות מההתחייבות המעודכנת כאמור ומחושבת ריבית אפקטיבית חדשה לאותו מועד. התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים המהווים באמצעות שיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו, ובהתחשב בהתאמת מזומן בגין קרן מכשיר החוב המעורב בעסקה במידה וקיים, הינו שונה לפחות ב-10% מהערך בספרים של ההתחייבות הקיימת למועד השינוי. בנוסף, כאשר סף עשרת האחוזים לעיל אינו מתקיים, נבחנים גם פרמטרים איכותיים המתייחסים לשינוי, במאפיינים הכלכליים של מכשירי החוב המוחלפים אשר מתבססים על הסיכונים הכלכליים והפיננסיים של המשקיע.

### יב. מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה:

עלות מלאי דירות למכירה בהקמה כוללת עלויות ישירות מזהות בגין עלות הקרקע, כגון מיסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. עלות המלאי נזקפת כהוצאה, בעת ההכרה בהכנסה, על בסיס שטחה של הדירה הבודדת ובאופן יחסי לסך עלות המלאי בפרויקט. מלאי דירות למכירה בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה של הדירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

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

## יג. נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה:

נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמת ודאות גבוהה ביותר (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. במקביל, ההתחייבויות המיוחסות ישירות לנכסים אלה מוצגות כהתחייבויות שוטפות בנפרד בדוח על המצב הכספי. נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן אשר מסווג כנכס המוחזק למכירה בהתאם לאמור לעיל, ממשיך להיות מוצג לפי שווי הוגן ומוצג כנכס שוטף בנפרד המסווג כמוחזק למכירה (או במסגרת קבוצת נכסים מסווגים כמוחזקים למכירה).

## יד. מדידת שווי הוגן:

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי (נכסי נדל"ן להשקעה) מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת, בנפרד מהנכס, במועד מימוש הזכויות כמשמעותן בהוראות החוק. לפיכך, במסגרת מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות כאמור לתשלום היטל השבחה, מובאים בחשבון תזרימי המזומנים השלייליים בגין ההיטל. ראו ביאור 3.טז. להלן.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

לצורך כך כולל התקן (IFRS 13) מדרג שווי הוגן הקובע שלוש רמות שונות לפי סדר העדיפויות של מקור הנתונים ששימש למדידת השווי ההוגן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן, או שניתן גילוי לשווי הוגן, מסווגים לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים לרמה במדרג השווי ההוגן כאשר במידה ונתונים מסווגים לרמות שונות במדרג, סיווג המדידה נעשה פי הרמה הנמוכה ביותר במדרג המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה.

## טו. הצמדה:

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

## טז. הפרשות:

החברה מכירה בהפרשות בדוחות הכספיים כאשר קיימת לחברה מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירועי העבר, צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות כדי לסלקה וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה הינו האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. כאשר ההשפעה של ערך הזמן הינה מהותית, סכום ההפרשה נמדד לפי הערך הנוכחי של ההוצאות החזויות שתידרשנה לסילוק המחויבות. הפרשה בגין מחויבות לשלם היטל השבחה שמוטל מתוקף חוק, מוכרת בדוחות הכספיים רק בעת התרחשות הפעילות שגרמה לתשלום ההיטל ("האירוע המחייב"), כפי שנקבעה בחקיקה. לפיכך, החברה מכירה במחויבות לשלם היטל השבחה המוטל בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 רק בעת "מימוש זכות במקרקעין" כמשמעות מונח זה באותו חוק (קבלת היתר, התחלת שימוש במקרקעין לפי היתר שניתן או העברת הזכויות במקרקעין).

## יז. נדל"ן להשקעה, לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר כנכס זכות שימוש לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל כאשר החברה מספקת שירותים לשוכרי נדל"ן, נדל"ן זה מטופל כנדל"ן להשקעה, אם השירותים מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן (ראו גם סעיף 3.ד.3). רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי. נדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכונים הפרייקט, נמדד הנדל"ן על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד לסיום ההקמה או עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה, כמוקדם מבניהם. נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק לתמיד השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. מועד המימוש הינו המועד בו הועברה השליטה על הנכס. הפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח על הרווח הכולל בתקופה שבה נגרע הנכס. מועד העברת השליטה בנכס וכן קביעת התמורה, לרבות כאשר זו כוללת תמורה משתנה, נקבעים בהתאם להוראות הרלבנטיות בנושא של IFRS 15.

## יח. עלויות אשראי

במקרים בהם ניתן לייחס את עלויות האשראי ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים (נדל"ן להשקעה בהקמה), עלויות אשראי הונו כחלק מעלות אותם הנכסים על פני תקופת ההקמה. החברה היונה עלויות אשראי כאשר התהוו יציאות בגין הנכס, התהוו עלויות אשראי ובוצעו הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו הושלמו. עלויות האשראי חושבו כמכפלה של שיעור הריבית הממוצעת של החברה בעלות הנכס שהושקעה בפועל.

## יט. נכסים בלתי מוחשיים:

1. נכס בלתי מוחשי הינו נכס לא כספי, ניתן לזיהוי, חסר מהות פיזית. קריטריון יכולת הזיהוי, בהגדרה זו, יתקיים במידה והנכס ניתן להפרדה או שהנכס נובע מזכויות חוזיות או זכויות משפטיות אחרות, וזאת מבלי להתחשב אם זכויות אלה ניתנות להעברה או ניתנות להפרדה מהחברה או מזכויות וממחויבויות אחרות.
  2. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים במסגרת צירוף עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה.
  3. נכסים בלתי מוחשיים שנוצרו באופן פנימי מפעילויות הפיתוח של החברה יוכרו בהתקיים התנאים הבאים:
    - (א) קיימת היתכנות טכנית (Technical Feasibility) להשלמת הנכס כך שהוא יהיה זמין לשימוש או למכירה.
    - (ב) בכוונת החברה להשלים את הנכס ולהשתמש בו או למוכרו.
    - (ג) ביכולתה של החברה להשלים את הנכס ולהשתמש בו או למוכרו.
    - (ד) האופן שבו הנכס יפיק הטבות כלכליות עתידיות ניתן לקביעה.
    - (ה) קיימים בידי החברה משאבים טכניים (Technical), פיננסיים ואחרים זמינים להשלמת הפיתוח ושימוש בנכס או למכירתו
    - (ו) עלויות במהלך הפיתוח שניתן לייחס לנכס, ניתנות למדידה באופן מהימן.
- נכסים בלתי מוחשיים שנוצרו באופן פנימי מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת החיים השימושיים שלהם, ומוצגים בעלות, בניכוי הפחתה והפסדים מירידת ערך שנצברו.
4. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, נכס בלתי מוחשי מוצג לפי העלות בניכוי הפחתה שנצברה ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.
  5. על פי הערכת ההנהלה, לנכסים הבלתי מוחשיים (למעט מוניטין), אורך חיים מוגדר.
  6. תקופת הפחתה ושיטת הפחתה:
    - (א) סכום בר-פחת מוקצה באופן שיטתי על פני אורך חייו השימושיים. בשיטת הקו הישר על פני השנים הוצאות הפחתה לכל תקופה מוכרות ברווח או הפסד – ראו ביאור 2.ב.12. להלן.
    - (ב) החברה סוקרת את אורך החיים השימושיים ואת שיטת הפחתה בה נעשה שימוש לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים מכאן ולהבא כשינוי באומדן חשבונאי.
  7. לעניין ירידת ערך של נכסים בלתי מוחשיים ראו ביאור 3.כב. להלן.
  8. לעניין מוניטין הנובע מרכישת חברה מוחזקת – ראו ביאור 3.ט. לעיל.

**כ. הכרה בהכנסה:**

א. הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית:

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. החברה פועלת כספק עיקרי ונושאת עיקרית בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה ולכן מכירה בהכנסותיה בגין חיובי שוכרים שוטפים עבור הוצאות תחזוקה, ניקיון, חשמל ומיסים על בסיס ברוטו.

עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת השכירות מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מדמי השכירות. תמריצי חכירה שהוענקו לשוכרים מוכרים כנכס נפרד ומופחתים בשיטת הקו הישר כנגד קיטון מההכנסות מדמי שכירות

על פני תקופת השכירות.

ב. הכנסות ממתן שירותים:

הכנסות ממתן שירותי ניהול לנכסי הנדל"ן להשקעה מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה לתאריך הדיווח. על-פי שיטה ז,

ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים.

ג. הכנסות בגין מכירת שוברים דיגיטליים באמצעות אתר אינטרנט ואפליקציה:

החברה פועלת באמצעות אתר אינטרנט ואפליקציה שהיא מפעילה על מנת למכור שוברים דיגיטליים עבור בתי העסק השונים עימם היא מתקשרת בהסכם.

הכנסות החברה מוכרות על בסיס נטו במועד מכירת השובר. הכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן.

**כא. הוצאות שיווק ופרסום:**

הוצאות הפרסום והשיווק המיוחסות ישירות ומזוהות ברמת הנכס הספציפי נרשמות בסעיף עלויות אחזקה ותפעול. שאר הוצאות השיווק והפרסום דוגמת הוצאות מיתוג הקניונים נרשמות בסעיף נפרד בדוח הרווח והפסד.

**כב. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים:**

החברה בוחנת בכל סוף תקופת דיווח האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכסים לא כספיים, המחייבים בחינה לירידת ערך. ללא קשר אם קיימים סימנים לירידת ערך, החברה בוחנת אחת לשנה ירידת ערך של מוניטין הנובע מצירוף עסקים או מרכישת זכות בפעילות משותפת שפעילותה מהווה עסק. במידה שסימנים לירידת ערך קיימים, אומדת החברה את סכום בר השבה של הנכס או של יחידה מניבה מזומנים. סכום בר השבה הוא כגובה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש. שווי שימוש הינו הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, החזויים לנבוע מנכס או מיחידה מניבת מזומנים. היה וסכום בר השבה נמוך מהערך בספרים של הנכס, מכירה החברה בהפסד מירידת ערך ומפחיתה את ערך הנכס בספרים לסכום בר השבה שלו מיידית ברווח או הפסד. לצורך הבחינה לירידת ערך, מוניטין שנרכש בצירוף עסקים מוקצה ממועד הרכישה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים אשר צפויות ליהנות מהסינרגיה בצירוף העסקים. החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים כאשר סכום בר השבה של היחידה נמוך מערכה בספרים. במקרה כזה, החברה מקצה את ההפסד מירידת ערך להקטנת הערך של נכסי היחידה, תחילה כנגד מוניטין שהוקצה ליחידה ולאחר מכן לשאר הנכסים באופן יחסי על בסיס ערכם בספרים (בכפוף לסכום בר השבה שלהם). הפסדים אלה מוכרים מיידית ברווח או הפסד.

החברה מעריכה בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המעידים על כך שהפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, שהוכר בתקופות קודמות, אינו קיים עוד או הוקטן. כאשר קיימים סימנים כאמור, החברה מחשבת את סכום בר השבה של הנכס. הפסד מירידת ערך של הנכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימושו בקביעת סכום בר השבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה הפסד מירידת ערך. ערך בספרים של נכס, למעט מוניטין, שעלה כתוצאה מביטול הפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים שהיה נקבע (בניכוי פחת או הפחתה) אילו לא הוכר הפסד מירידת ערך בשנים קודמות. ביטול הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מוכר מיידית ברווח או הפסד. ביטול הפסד מירידת ערך של יחידה מניבה מזומנים יוקצה לנכסי היחידה, פרט למוניטין, באופן יחסי לערך בספרים של נכסים אלה. כתוצאה מהביטול, הערך בספרים של נכס לא יעלה על הנמוך מבין סכום בר השבה שלו או הערך בספרים שהיה נקבע כאמור אילו לא נקבע הפסד מירידת ערך. הפסד בגין ירידת ערך מוניטין אינו ניתן לביטול.

**כג. חכירות:****החברה כמחכיר בחכירה תפעולית:**

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות הסכם השכירות והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן: הסכמי חכירה, בהם לא הועברו על ידי החברה באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. נכסי הנדל"ן להשקעה מוכרים בהסכמי חכירה תפעולית לשוכרי הנכסים. באשר להכנסות החכירה ראו סעיף 3.כ. לעיל. כמו כן, החברה חוכרת נכסי בסיס המשמשים רכוש קבוע בסכומים זניחים ושאנם מהותיים. תשלומי החכירה בגינם מוכרים עם התהוותם כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

כמו כן, לחברה נכסי זכות שימוש בגין קרקעות המהוות נכסי בסיס בהסכמי חכירה עם רשות מקרקעי ישראל ומשמשים בחברה כנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן. סכומים שהוכרו בגין נכסים אלה (סכומים ששולמו מראש בחכירה מהוונת) מטופלים ומוצגים כנדל"ן להשקעה ולא כנכסי זכות שימוש, כאשר המדידה בשווי ההוגן מתייחסת לזכויות השימוש ולא לנכסי הבסיס. כמו כן, תשלומים עתידיים שיחולו בעת מימוש האופציה להארכת תקופת החכירה מול רשות מקרקעי ישראל אינם מוכרים כחלק מהנכס וההתחייבות מאחר והם נחשבים דמי חכירה משתנים, הנגזרים משווי ההוגן של הקרקע במועד חידוש החכירה, ולפיכך מוכרים רק בעת מימוש האופציה.



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

## כד. תשלום מבוסס מניות:

1. עסקאות אלה כוללות עסקאות עם עובדים בתמורה לשירותיהם (תנאי ישירות) המסולקות במכשירים הוניים, מניות של החברה.
2. בעסקאות תשלום מבוסס מניות לעובדים המסולקות במכשירים הוניים, שווי ההטבה נמדד במועד ההענקה בהסתמך על מודל B&S לתמחור אופציות. שווי ההטבה נזקף באופן שוטף להוצאות שכר כנגד קרן הון, על פני תקופת ההבשלה (Vesting).
3. הענקת מכשירים הוניים עשויה להיות מותנית בקיום תנאי ההבשלה מוגדרים. מכאן, שעל בסיס מצטבר, לא יוכר סכום כלשהו בגין שירותים שהתקבלו אם המכשירים ההוניים המוענקים אינם מבשילים עקב אי עמידה בתנאי שירות.

## כה. מיסים על ההכנסה:

1. הדוחות הכספיים כוללים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצרכי מס הכנסה. הפרשים אלה נובעים בעיקר מהפרשים בין היתרה המופחתת של פריטים בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיתרו בעתיד לצורכי מס-הכנסה, מפריטים מסוימים אשר נמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים ללא תיאום מקביל לצורכי מס, מפער בעיתוי זקיפת הוצאות והכנסות מסוימות ומיתרות להעברה של הפסדים לצורכי מס.
2. נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים בתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה, עד לסוף תקופת הדיווח.
3. התחייבות מיסים נדחים מוכרת בגין כל הפרשים הזמניים החייבים במס, אלא אם התחייבות המיסים הנדחים נובעת כתוצאה מהכרה לראשונה במוניטין או מהכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים ואשר במועד העסקה אינה משפיעה על הרווח החשבונאי או על ההכנסה החייבת (ההפסד לצורך מס).
4. התחייבות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו בגין השקעה בחברות מוחזקות לא הוכרה. הפרשים זמניים אלה עשויים להתחייב במס, אם החברה תממש את ההשקעה בחברות המוחזקות. כל עוד אין בכונת החברה לממשן, לא הוכרה התחייבות כאמור.
5. מיסים שוטפים ומיסים נדחים מוכרים ברווח או הפסד, למעט אם הם נובעים מעסקה או מאירוע אשר מוכרים מחוץ לרווח או הפסד.
6. המיסים הנדחים בגין נכסי נדל"ן להשקעה המוצגים בשווי הוגן נמדדים על בסיס ההנחה שהערך בספרים שלהם יישוב במלואו באמצעות מכירה בלבד, ובהתאם לזאת נמדדים כך שישקפו את השלכות המס שיחולו בעת מכירת הנכס ולא במשך תקופת השימוש בו.
7. החברה שיקפה את ההשפעה של חוסר הודאות בקביעת רכיבי חישוב מיסים שוטפים ונדחים כאשר אין זה צפוי (מעל 50%) שרשות המס תקבל טיפול מס לא ודאי. החברה שיקפה את ההשפעה של חוסר הודאות לכל טיפול מס לא ודאי באמצעות שיטת "הסכום הסביר ביותר" או שיטת "התוחלת" בהתאם לשיטה שהחברה מצפה שתספק תחזיות טובות יותר בקשר להחלטה לגבי חוסר הודאות. החברה קבעה אם להביא בחשבון טיפול מס לא ודאי בנפרד, או ביחד עם טיפול מס לא ודאי אחר, אחד או יותר, בהתאם לגישה שמספקת תחזיות טובות יותר בקשר להחלטה לגבי חוסר הודאות. כמו כן, מניחה החברה כי רשות המס תבדוק סכומים שיש לה זכות לבדוק ויהיה ברשותה ידע מלא של כל המידע המתייחס.

## כו. רווח למניה:

הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי מניות החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך השנה. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

כז. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים ותיקונים לתקנים בתקופה שלפני יישומם היכולים להשפיע על דוחות הכספיים בתקופה של היישום לראשונה:

להלן מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שפורסמו אך טרם נכנסו לתוקף, שעשויים להשפיע על הדוחות הכספיים של החברה בעת יישומם לראשונה. למעט אם נאמר אחרת, כל תקן, תיקון או פרשנות שצוינו להלן ניתנים ליישום מוקדם, תוך מתן גילוי לכך.

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

התיקונים ל-1 IAS פורסמו במטרה להבהיר את הסיווג של התחייבויות בדוח על המצב הכספי, כשוטפות או כלא-שוטפות. להלן סקירה של עיקרי התיקונים:

הזכות לדחות את הסילוק צריכה להיות קיימת מסוף מועד הדיווח. אם זכות זו כפופה לעמידה בתנאים מסוימים, הזכות קיימת רק אם החברה עומדת בתנאים אלה בסוף מועד הדיווח, וזאת גם אם המלווה אינו בוחן את העמידה בתנאים במועד זה אלא רק במועד מאוחר יותר. קריטריון הסיווג הנובע מקיומה של זכות לדחות סילוק למשך תקופה של 12 חודשים לפחות לאחר מועד הדיווח אינו מושפע מכוונות ההנהלה או ציפיותיה למימוש הזכות או מסילוקה בפועל של ההתחייבות במהלך 12 חודשים שלאחר מועד הדיווח. כמו כן, התיקונים מבהירים כי "סילוק" לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול (extinguishment) של ההתחייבות שכולל העברה של מזומן או של משאבים כלכליים אחרים כגון סחורות או שירותים, או הנפקת מכשירים הוניים, אלא אם מדובר בהתחייבות להנפיק מכשירים הוניים הנובעת מאופציה להמרת חוב להון, אשר מסווגת כמכשיר הוני (בהתאם להוראות 32 IAS) ומוכרת בנפרד מההתחייבות כרכיב הוני של מכשיר פיננסי מורכב. התיקונים ל-1 IAS ייושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי לעובדה זו. להערכת החברה, נכון למועד הדיווח, לתיקונים ל-1 IAS לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

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

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

**תיקון 8 IAS "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים):**

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת.

## ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

## ביאור 4 – מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

31.12.2020	31.12.2021	שיעור ריבית ליום		
		31.12.2021	%	
36	40			<b>בשקלים:</b>
930	1,017	0.08-0.24		בקופה ובבנקים
966	1,057			פקדונות
				<b>במטבע חוץ:</b>
1	1			פקדונות
1	1			
967	1,058			

## ביאור 5 – נכסים פיננסיים לזמן קצר:

הרכב:

31.12.2020	31.12.2021	
1	3	נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
9	7	אג"ח ממשלתי צמוד
3	2	אג"ח ממשלתי שקלי
34	40	אג"ח קונצרני צמוד דולר
37	37	אג"ח קונצרני צמוד מדד
25	29	אג"ח קונצרני שקלי
55	59	מניות בישראל
162	178	מניות ואג"ח חו"ל
326	355	קרנות סל וקרנות נאמנות
		<b>סך-הכל</b>

## ביאור 6 – הלוואות ופקדונות לזמן קצר:

הרכב:

31.12.2020	31.12.2021	שיעור ריבית ליום 31.12.2021 %	
19	1,128	0.1	פקדונות בנאמנות (ראו ביאור ג.19)
19	1,128		סך הכל פקדונות
8	9	5.0	חלות שוטפת הלוואות לאחרים (ראו ביאור ד.23)
1	-	4.0-6.0	חלויות שוטפות וריבית לקבל של הלוואות שניתנו לשוכרים
9	9		סך הכל הלוואות
28	1,137		<b>סך הכל</b>

**ביאור 7 – לקוחות:**

**א. הרכב:**

31.12.2020	31.12.2021	
41	16	חובות פתוחים
4	17	המחאות לגביה
22	15	הכנסות לקבל
67	48	
(5)	(5)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
62	43	<b>סך-הכל</b>

**ב.** לחברה לקוחות רבים אשר אף אחד מהם אינו מהותי לה, ולפיכך חשיפתה לסיכוני אשראי נמוכה.

## ביאור 8 – חייבים ויתרות חובה:

הרכב:

31.12.2020	31.12.2021	
1	1	עסקאות בשליטה משותפת
11	8	הוצאות מראש
-	5	מקדמות לספקים
10	14	מס הכנסה לקבל
5	-	מוסדות
1	1	חייבים אחרים
28	29	<b>סך-הכל</b>

## ביאור 9 – מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה:

החברה מפתחת (ביחד עם שותף) את פרויקט LANDMARK במתחם שרונה בתל אביב. הפרויקט כולל משרדים, מסחר, מבני ציבור ויחידות מגורים. זכויות הבניה כוללות 11.5 אלף מ"ר מגורים (116 יח"ד) (חלק החברה 50%). החברה זוקפת למלאי הדירות בפיתוח חלק יחסי מעלויות הבנייה.

## ביאור 10 – הלוואות לזמן ארוך:

## א. הרכב:

31.12.2020	31.12.2021	שיעור ריבית ליום		בסיס הצמדה	
		31.12.2021	%		
4	4	4.0-6.0		מדד	הלוואות לשוכרים
162	164	5.0		מדד	הלוואות מוכרים (ראו ביאור 23.ד)
166	168				
(9)	(9)				בניכוי חלויות שוטפות
157	159				סך-הכל

## ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן:

31.12.2020	31.12.2021	
9	9	שנה ראשונה (חלויות שוטפות)
9	9	שנה שנייה
8	8	שנה שלישית
139	8	שנה רביעית
1	134	שנה חמישית ואילך
166	168	סך-הכל

## ג. פרטים נוספים:

1. לפרטים נוספים ראו ביאור 26 בדבר מכשירים פיננסיים.

## ביאור 11 – השקעות והלוואות לחברות מוחזקות:

א. הרכב:

31.12.2020	31.12.2021	
247	331	השקעות לפי שיטת השווי המאזני
		השקעות אחרות:
188	178	הלוואה (1)
188	178	סך-הכל השקעות אחרות
435	509	סך-הכל

(1) ביום 1 בינואר, 2020, פרעה חברת חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "חוצות המפרץ"), אשר החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בהון ובהצבעה שלה, בפירעון מוקדם, הלוואה שנטלה מחברות בקבוצת הביטוח מנורה בסך של 220 מיליון ש"ח. לשם מימון פירעון הלוואה, העמידה החברה לחוצות המפרץ הלוואת בעלים בגובה מלוא סכום הלוואה הנושאת ריבית לא צמודה בשיעור של 4% לשנה ומועד פירעונה נקבע ליום 31 בדצמבר, 2022. אשטרום נכסים בע"מ (להלן: "אשטרום") המחזיקה ביתרת הזכויות בחוצות המפרץ התחייבה להעמיד לחוצות המפרץ בדרך של הלוואת בעלים מחצית מסכום הלוואת הבעלים שהעמידה החברה, לא יאוחר מיום 31 בדצמבר, 2020, וזאת על מנת שחוצות המפרץ תפרע לחברה מחצית מהלוואה זו. מחצית הלוואת הבעלים שהעמידה החברה, הובטחה בערבותה של אשטרום. להבטחת ערבותה, שעבדה אשטרום לטובת החברה את כל אחזקותיה (50%) בחוצות המפרץ. ביום 28 ביולי, 2020, העמידה אשטרום את חלקה בהלוואה, כך שחוצות המפרץ חבה הלוואה מחציתה לחברה ומחציתה לאשטרום. ביום 31 בדצמבר, 2021 העמידו הבעלים הלוואה חדשה לחוצות המפרץ, מחציתה על-ידי החברה ומחציתה על-ידי אשטרום בסך כולל של כ-355 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-178 מיליון ש"ח), מלוא סכום הלוואה שימש את חוצות המפרץ לפרעון הלוואות בעלים קיימות לרבות הלוואה המוזכרת לעיל. קרן הלוואה החדשה אינה צמודה למדד ותפרע על-ידי חוצות המפרץ בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר, 2027. בנוסף על פרעון קרן הלוואה, תשלם חוצות המפרץ לבעלים ריבית לא צמודה בשיעור שנתי של 4%.

ביאור 11 – השקעות והלוואות לחברות מוחזקות (המשך):

ב. פרטים על שיעורי בעלות ושליטה של חברות עיקריות ופעילות בחברה, המאונדות בישראל ובחו"ל:

31.12.2020	31.12.2021		שם החברה המוחזקת	שם החברה המחזיקה
שיעור בהון	מעמד בחברה	שיעור בהון		
<b>מליסרון בע"מ:</b>				
100.0%	בת	100.0%	בריטיש ישראל השקעות בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	קניון רמת אביב בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	קריון מרכז קניות בע"מ	
	עסקה			
50.0%	משותפת	50.0%	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	
-	בת	100.0%	גרופר קניות חברתיות בע"מ	
<b>חברה כלולה בחו"ל:</b>				
50.0%	כלולה	50.0%	.Minron Kft.Minron- CPH2 Kft חברות רשומות בהונגריה	
<b>בריטיש ישראל השקעות בע"מ:</b>				
100.0%	בת	100.0%	נכסי אזו-ריט בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	בריטיש ישראל הייטק (צפון) בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	אירוס הגלבוע בע"מ	
<b>נכסי אזו-ריט בע"מ:</b>				
100.0%	בת	100.0%	מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	מיי עופר - שירותי ניהול בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	אזורי פארק בע"מ	
<b>מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ:</b>				
100.0%	בת	100.0%	אזו-ריט רחובות בע"מ	
72.0%	בת	72.0%	אזו-ריט בילו סנטר בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	הראל הטיילת קניונים בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	אזו-ריט הדר בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	קניון סירקין (בריטיש ישראל) בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	מ.ל.א. הנגב השקעות ויזמות בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	עוז טכנולוגיות (1972) בע"מ	
82.3%	בת	82.3%	אבנת בע"מ	
<b>עוז טכנולוגיות (1972) בע"מ:</b>				
17.7%	בת	17.7%	אבנת בע"מ	
<b>כלל השקעות בנדל"ן בע"מ:</b>				
100.0%	בת	100.0%	מליסרון (בית המילניום) בע"מ	
74.0%	בת	74.0%	אזורי מל"ל תעשיות בע"מ	
<b>הראל הטיילת קניונים בע"מ:</b>				
100.0%	בת	100.0%	פיצה האט (ישראל) החזקות 1993 בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ	
<b>מיי עופר - שירותי ניהול בע"מ:</b>				
100.0%	בת	100.0%	כלל השקעות בנדל"ן בע"מ	

## ביאור 11 – השקעות והלוואות לחברות מוחזקות (המשך):

## ג. כניסה לאיחוד:

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.

מזומנים אשר שימשו לרכישה

מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה	15
מזומנים ששולמו תמורת הרכישה	(57)
מזומנים נטו	(42)

הקצאת עלות הרכישה:

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

\* 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.



ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

ביאור 11 – השקעות והלוואות לחברות מוחזקות (המשך):

ג. כניסה לאיחוד (המשך):

הסכומים שהוזכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

(5)	עתודה למס
15	מזומנים ושויי מזומנים
7	לקוחות
3	חייבים ויתרות חובה
1	רכוש קבוע
67	נכסים בלתי מוחשיים
2	נכסי מיסים נדחים
(17)	ספקים ונותני שירותים
(15)	זכאים ויתרות זכות
(1)	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
<u>57</u>	<b>סה"כ נכסים נטו ניתנים לזיהוי</b>

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

## ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

ביאור 12 – נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין:

א. הרכב:

סך-הכל	מוניטין	נכסים בלתי מוחשיים	
538	526	12	יתרת עלות ליום 1 בינואר 2021
67	36	31	כניסה לאיחוד
2	-	2	תוספות בתקופה
607	562	45	יתרת עלות ליום 31 בדצמבר 2021
8	-	8	הפחתה נצברת ליום 1 בינואר 2021
4	-	4	הפחתה לשנת 2021 (ב.2 ו-ב.3)
12	-	12	הפחתה נצברת ליום 31 בדצמבר 2021
595	562	33	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021
530	526	4	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020

ב. פרטים נוספים:

- ביום 12 באפריל 2011 הושלמה רכישת בריטיש ישראל השקעות בע"מ. במועד הרכישה הכירה החברה במוניטין שנוצר בגין הרכישה בסך של 438 מיליון ש"ח (ראו יחידה מניבת מזומנים 1 בהמשך).
- שיטת ההפחתה שיישמה החברה בקשר עם הפחתת נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים מוגדר (הסכם ניהול וקשרי לקוחות) הינה קו ישר על פני 13.75 שנים ביחידה מניבת מזומנים 1 וקו ישר על פני 11-10 שנים ביחידה מניבת מזומנים 3.
- ההפחתה של נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר נזקפה לסעיף הוצאות אחרות ברווח או הפסד.
- ביום 31 בדצמבר 2016 הושלמו תנאים מתלים לרכישת 23.4% מחברת אזורי מלל תעשיות בע"מ. במועד הרכישה הכירה החברה במוניטין שנוצר בגין הרכישה בסך של 88 מיליון ש"ח (ראו יחידה מניבת מזומנים 2 בהמשך).
- במהלך יולי 2021 השלימה החברה עסקה לרכישת מלוא הון המניות של גרופר קניות חברתיות בע"מ ("גרופר"), במועד הרכישה הכירה החברה במוניטין שנוצר בגין הרכישה בסך של 36 מיליון ש"ח. (ראו יחידה מניבת מזומנים 3 בהמשך).

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

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

יתרת המוניטין ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
438	438	יחידה מניבת מזומנים 1
88	88	יחידה מניבת מזומנים 2
-	36	יחידה מניבת מזומנים 3

ביאור 12 – נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין (המשך):

**ג. פרטים נוספים בדבר סכום בר השבה של יחידת מניבת מזומנים (המשך):**  
**יחידה מניבת מזומנים 1**

סכום בר ההשבה של היחידות מניבות המזומנים נקבע על בסיס שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש. שוויה ההוגן של הפעילות חושב באמצעות שווי של ההון העצמי של החברה בתוספת שווי ההון של התחייבויותיה הפיננסיות, נטו. חישוב זה מסווג לרמה 2 במדרג השווי ההוגן. להלן ההנחות אשר שימשו לצורך חישוב השווי ההוגן של פעילות החברה:

**א.** שווי הוגן הון עצמי – חושב על פי מחירן המצוטט של מניות החברה בשוק פעיל (בבורסה לניירות ערך), ליום 31 בדצמבר 2021.

**ב.** פרמיית שליטה – חושבה על פי אמידת פרמיית השליטה המגולמת בחברות השוואה בינלאומיות אשר עוסקות בפעילות דומה לפעילות החברה.

**ג.** שווי אגרות חוב סחירות- חושבו על פי מחירן המצוטט של אגרות החוב בשוק פעיל (בבורסה לניירות ערך), ליום בחינת ירידת הערך.

נעשתה השוואה של השווי ההוגן בניכוי עלויות למימוש לערך הפנקסני של הנכסים התפעוליים בתוספת המוניטין שרשום בספרים ובניכוי חלק מהעתודות למס. על פי בדיקה זו השווי של היחידות מניבות המזומנים עולה על ערכן הפנקסני ולפיכך לא קיימת ירידת ערך של המוניטין.

האומדנים וההנחות נקבעו בהתאם להערכת הנהלת החברה לגבי מגמות עתידיות בענף, והם מתבססים על מקורות חוץ ופנים ובהתאם להנחות כלכליות של מעריכי שווי בלתי תלויים.

**יחידה מניבת מזומנים 2**

סכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים נקבע בהתבסס על שווי שימוש. בחישוב שווי השימוש הובאו בחשבון תחזיות לתזרימי המזומנים נטו ששימשו בהערכת השווי השמאית של נכסיה התפעוליים המניבים של אזורי מל"ל, אשר נעשתה בגישת ההכנסה – היוון תזרימי מזומנים (DCF) בשיעורי היוון עיקריים הנעים בין 5.5%-7.6%. חישוב זה מסווג לרמה 3 במדרג השווי ההוגן. נעשתה השוואה של שווי השימוש לערך הפנקסני של הנכסים התפעוליים בתוספת המוניטין שרשום בספרים, על פי בדיקה זו השווי של היחידה מניבת המזומנים עולה על ערכה הפנקסני ולפיכך לא קיימת ירידת ערך של המוניטין.

**יחידה מניבת מזומנים 3**

במהלך יולי, 2021 הושלמה העסקה לרכישת מלוא הון המניות של גרופר קניות חברתיות בע"מ, במועד הרכישה הכירה החברה במוניטין בסך של 36 מיליון ש"ח.

הקצאת עלות הרכישה נעשתה תוך שימוש בגישת ההכנסה- היוון תזרימי מזומנים (DCF) בשיעור היוון של 5.5%. תחזית תזרימי המזומנים התבססה על הנחות הנהלה ועל נתונים תפעוליים צפויים אשר הנהלה סבורה כי מתאימים בנסיבות ובהתאם לניסיון העבר והמקובל בענף.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 בחנה החברה את תקפות ההנחות והאומדנים ששימשו בהקצאת התמורה כאמור. בחינה זו העלתה כי שווי השימוש המוערך של היחידה המניבה מזומנים גבוה מערכה בספרים, ובהתאם לא חלה ירידה בערכו של המוניטין המיוחס ליחידה זו.

ביאור 13 – נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים:

הרכב:

31.12.2020	31.12.2021	
12	12	נכסים אחרים (1)
12	12	

\* כולל יתרת חייבים ממוסדות מוניציפליים ע"ס 6.5 מיליוני ש"ח.

ביאור 14 – נדל"ן להשקעה:

א. הרכב / תנועה:

2020	2021	
19,070	18,590	שווי הוגן ליום 1 בינואר
358	365	השקעות בנכסים קיימים
(741)	1,327	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו (ביאור 14.ב.)
-	67	תשלום בגין ביטול מכר חלקי (ביאור 14.ה.)
(105)	-	סיווג לנכסים מוחזקים למכירה (ביאור 35, 14.ו.)
8	30	היוון מימון לנדל"ן בהקמה
18,590	20,379	יתרה ליום 31, בדצמבר

ב. עדכון הערכות שווי ליום 31 בדצמבר 2021:

ליום 31 בדצמבר, 2021 נערכו הערכות שווי לכל נכסי החברה באמצעות שמאי חיצוני. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי שכירות. ה-NOI התעדכן בעיקר בגין:

1. עדכון חוזי השכירות שנחתמו במהלך השנה

2. עדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד

כמו כן, הערכות השווי כללו את ביטול הירידה בהכנסות הצפויות כתוצאה מהשלכות משבר הקורונה בטווח הזמן הקצר שנלקחו בחשבון בהערכות השווי שנעשו בשנת 2020. זאת, כנובע מפתיחת המשק לפעילות רגילה, המשך מגמת התאוששות במשק והיציבות בשיעורי התפוסה.

בנוסף, עודכנו תוספות שווי בגין פרויקטים בבנייה, בעיקר בפרויקט "LANDMARK" תל אביב וזאת בהתאם לחוזים שנחתמו ומשאים ומתנים מתקדמים שמתנהלים. בגין חלק מתזרימי המזומנים הצפויים של מספר מצומצם של נכסים (בעיקר בשטחי המשרדים) נעשתה הפחתה בשיעורי ההיוון בשיעור עיקרי של 0.25%. סך ההשפעה מהירידה כאמור מסתכמת ב-96 מיליון ש"ח. הירידה בשיעורי ההיוון כאמור נתמכת, בין היתר, בתוצאות הפעילות העסקית של אותם נכסים, ניתוח עסקאות השוואה ובחינת רמות הסיכון.

לפרטים נוספים בדבר מדידת שווי הוגן ראו ביאור 3.יז.

ביאור 14 – נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. מדידת השווי ההוגן:

שטח משווק (באלפי מ"ר)	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים		טכניקת הערכה	שווי הוגן	תיאור הקבוצה
		שאינם נצפים	שאינם נצפים			
<b>ליום 31 בדצמבר, 2021</b>						
5-88	47-462	שכ"ד חודשי למ"ר	גישת ההכנסה -	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	18,705	קבוצה א'
	7.25%-5.25%	שיעור היוון עיקרי				
	100%-91%	שיעור תפוסה				
			גישת ההשוואה		469	קבוצה ב'
			היוון תזרימי מזומנים (DCF)			
	7.16%-6.54%	שיעור היוון עיקרי	בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו		1,205	קבוצה ג'
<b>ליום 31 בדצמבר, 2020</b>						
5-88	45-458	שכ"ד חודשי למ"ר	גישת ההכנסה -	היוון תזרימי מזומנים (DCF)	17,266	קבוצה א'
	7.5%-5.25%	שיעור היוון עיקרי				
	100%-90%	שיעור תפוסה				
			גישת ההשוואה		844	קבוצה ב'
			היוון תזרימי מזומנים (DCF)			
	7.5%-6.75%	שיעור היוון עיקרי	בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו		480	קבוצה ג'

(1) השווי ההוגן בקבוצה א' נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון: דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות

לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעורי היוון העיקריים בהם נעשה שימוש נעים בין 5.25% ל-7.25%.

(2) השווי ההוגן בקבוצה ב' נמדד בהתבסס על הערכת שווי השוק של הנכס, בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם.

(3) השווי ההוגן בקבוצה ג' נמדד בהתבסס על שווי הנכס כבנוי ומאוכלס בניכוי רווח יזמי ויתרת עלות ההקמה. דמי השכירות החודשיים העיקריים ששימשו לאומדן שווי הנכס כבנוי ומאוכלס בגין עיקר הנדל"ן בקבוצה זו הינם 151 ש"ח למטר.

קבוצות א', ב' ו-ג' מהוות רמה 3 בהיררכיית שווי הוגן כמובא בביאור 26.ג.

## ביאור 14 – נדל"ן להשקעה (המשך):

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
1,561	1,115	1,424	הכנסות דמי שכירות ואחרות מנדל"ן להשקעה
409	323	373	עלויות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות דמי שכירות ואחרות

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

ביום 28 במאי, 2013, נחתם הסכם מכר בין חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "המוכרות") ובין כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "כלל"), במסגרתו רכשה כלל את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן בקניון הידוע כ-"קניון הצפון" בנהריה ובמגרש סמוך המיועד למגורים. בהתאם להוראות הסכם המכר ובכפוף לתנאים הנקובים בו, נקבעו מנגנוני הבטחת תשואה והתאמת תמורה בין הצדדים לתקופה של 10 שנים וזאת החל ממועד מסירת החזקה במקרקעין לידי כלל בהתאם להסכם המכר. בין הצדדים נתגלעו חילוקי דעות בנוגע ליישומו של הסכם המכר ובמסגרת הליכים משפטיים כפרו זה בטענותיו של זה. על מנת ליישב ולסיים באופן מלא וסופי את ההליכים המשפטיים ולסלק את כל הטענות והמחלוקות ביניהם, ביום 2 ביוני, 2020, חתמו הצדדים על הסכם פשרה במסגרתו יבטל הסכם המכר באופן חלקי וזאת בהתייחס למחצית (50%) מכלל הזכויות וההתחייבויות בקניון ובמקרקעין, כנגד השבה לכלל על ידי המוכרות של סך של 67 מיליון ש"ח.

בנוסף, וביחס למחצית הזכויות אשר יותרו בידי כלל, ישולם לכלל פיצוי סופי בסך 53 מיליון ש"ח. ההסדר דלעיל כולל ויותר הדדי של הצדדים על כל הטענות, הדרישות והתביעות בקשר להסכם המכר ו/או להליכים המשפטיים ו/או למחלוקות שנתגלעו בין הצדדים, ובכלל זה טענות, דרישות ותביעות בגין סכומים המגיעים למי מהצדדים (לטענתם) בהתאם להסכם המכר, ובכלל כך ביטול סופי ומחלט של מנגנוני הבטחת התשואה והתאמת התמורה שנקבעו בהסכם המקורי. תוקף ההסכם הותנה באישור הממונה על התחרות, אשר ניתן ביום 21 באוקטובר, 2020. בחודש מאי, 2021, הושלם ההסכם (לרבות קבלת אישור ביהמ"ש) 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".

ו. מימוש נדל"ן להשקעה:

ביום 24 ביוני, 2020, התקשרו חברות בנות בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיהן בקניון "עופר מלכת שבא אילת" (למעט חנות אחת המתנהלת כיחידה מסחרית עצמאית) בתמורה לסכום של 67 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. העסקה הושלמה ביום 9 בספטמבר, 2020. במסגרת העסקה קיים מנגנון הבטחת הכנסה בגין התקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2020, במסגרתו התחייבו המוכרות כי במקרה בו תפחתנה הכנסות מסוימות של הקניון מסך מסוים לחודש, הן תשלמה את ההפרש, בכפוף לתנאים שנקבעו שם. בעקבות השלמת העסקה נגרע ממאזן החברה (נכסים המסווגים המוחזקים למכירה) החלק שנמכר ואילו החלק שנותר (החנות העצמאית) סווג בחזרה לנדל"ן להשקעה.

ז. ניתוח רגישות:

להלן ניתוח רגישות של שווי הנדל"ן בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים): בהתבסס על NOI של כ-1,244 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההוגן הינו כ-657 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור 23% - כ-506 מיליון ש"ח).

ביאור 14 – נדל"ן להשקעה (המשך):

ח. שעבודים:

ראו ביאור 23.ב.

ט. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים:

<u>31.12.20</u>	<u>31.12.21</u>	
937	976	שנה ראשונה
734	762	שנה שנייה
535	553	שנה שלישית
375	373	שנה רביעית
250	248	שנה חמישית
<u>795</u>	<u>762</u>	שנה שישית ואילך
<u>3,626</u>	<u>3,674</u>	סך-הכל

- מובהר כי ההכנסות הצפויות אינן כוללות צפי הכנסות בשל מימוש אופציות לחידוש חוזים קיימים אשר יגיעו לכדי סיום. ההכנסות הצפויות המפורטות לעיל, כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינם קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר, 2021, ללא הכנסות מדמי ניהול, מפדיון והכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון. רכיב ההכנסות מרכיבים משתנים אינו מהותי עבור החברה ואין בידי הנהלת החברה נתונים בדבר הכנסותיה מרכיב זה.
- הנתונים הנוגעים לצפי הכנסות צפויות בשנים הקרובות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות וכן בנוגע להערכת החברה לגבי חידוש חוזים שיסתיימו או חתימתם של חוזים חדשים, מבוססים על הערכות החברה וכן על הסכמי שכירות בין החברה לבין השוכרים, נכון למועד פרסום הדוח. נתונים אלו עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות, בין היתר עקב השפעות משבר נגיף הקורונה, ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות (לרבות אך לא רק, כניסתם להליכי פשיטת רגל, כינוס נכסים וכיו"ב).

## ביאור 15 – התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים:

## א. הרכב:

31.12.2020	31.12.2021	שיעור ריבית ליום		
		31.12.2021	%	
				<b>בנקים:</b>
300	642	P+0.5		הלוואות לזמן קצר (1) (2)
5	6			חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
<u>305</u>	<u>648</u>			<b>סך-הכל</b>
				<b>אחרים:</b>
99	99	P-1		ניירות ערך מסחריים - סדרה 3
93	235			חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך (ראו ביאור 20)
<u>192</u>	<u>334</u>			
<u>497</u>	<u>982</u>			<b>סך-הכל</b>

1. בחודש אפריל, 2020, התקשרה קניון רמת אביב בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה המחזיקה בזכויות בקניון עופר רמת אביב), עם בנק לאומי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בהיקף של עד 850 מיליון ש"ח (בכפוף לעמידה בתנאי ההסכם) שתוקפה עד מרץ 2022, אשר סך מקסימלי של 200 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי יוכל לשמש את החברה לצרכיה השוטפים וסך מקסימלי של 650 מיליון ש"ח יוכל לשמש לפירעון הלוואה הקיימת של החברה הבת. להבטחת הלוואה על פי מסגרת האשראי החדשה משמש השעבוד הקיים לטובת הבנק על קניון עופר רמת אביב וכן ערבות של החברה לטובת הבנק. בחודש נובמבר 2020 פרעה החברה הבת את יתרת הלוואה הקיימת בסך כ-635 מיליון ש"ח אנב ניצול המסגרת כאמור. נכון למועד הדוח עומדת לזכות החברה הבת מסגרת אשראי לא מנוצלת בסך 200 מיליון ש"ח. בחודש ינואר, 2022, האריכה קניון רמת אביב בע"מ את הסכם מסגרת האשראי לשנתיים נוספות עד מרץ 2024.

2. היתרה ליום 31.12.2020 כוללת הלוואה לתקופה של שנה ממועד ההעמדה (ספטמבר 2020), הלוואה נפרעה במהלך 2021.

ב. למידע נוסף ראו ביאור 26.



## ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

## ביאור 16 – ספקים ונותני שירותים:

הרכב:

31.12.2020	31.12.2021	
33	64	חובות פתוחים
28	34	המחאות לפרעון
42	47	הוצאות לשלם
<u>103</u>	<u>145</u>	<b>סך-הכל</b>

## ביאור 17 – זכאים ויתרות זכות:

א. הרכב:

31.12.2020	31.12.2021	
21	30	התחייבויות לעובדים ונלוות בגין שכר
73	81	ריבית לשלם
-	8	מוסדות
17	24	הכנסות מראש
119	36	הוצאות לשלם (ב)
10	10	זכאים בגין מכירת נכסים
6	5	אחרים
<u>246</u>	<u>194</u>	<b>סך-הכל</b>

## ב. עיקר היתרה נובעת מ:

1. הפרשות להיטלים, אגרות והשבחות.
2. ליום 31 בדצמבר, 2020 היתרה כוללת הפרשה בגין הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה – "קניין הצפון" נהריה. בחודש מאי, 2021, הושלם ההסכם, לפרטים ראו ביאור 14.ה.

## ביאור 18 – הפרשות למס:

ההפרשות נובעות בעיקר מסוגיות מס במחלוקת, לפרטים נוספים ראו ביאור 21.ה.

## ביאור 19 – אגרות חוב:

א.

1. הרכב:

31.12.2020	31.12.2021	שיעור ריבית נקובה ליום 31.12.2021	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2021	בסיס הצמדה	
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	%	%		
					במליסרון:
282	144	4.90	3.81	מדד	אגרות חוב סדרה ו'
1,087	-	2.55	1.50	מדד	אגרות חוב סדרה ח'
1,414	1,416	1.76	1.91	מדד	אגרות חוב סדרה י'
1,331	1,334	2.30	2.51	מדד	אגרות חוב סדרה י"א
394	135	5.85	5.18	מדד	אגרות חוב סדרה י"ג
1,331	1,324	2.15	1.49	מדד	אגרות חוב סדרה י"ד
953	931	3.50	3.50	-	אגרות חוב סדרה ט"ו
784	783	2.35	2.00	מדד	אגרות חוב סדרה ט"ז
392	1,238	2.25	1.09	מדד	אגרות חוב סדרה י"ז
384	385	0.65	0.79	מדד	אגרות חוב סדרה י"ח
415	417	1.43	1.57	מדד	אגרות חוב סדרה י"ט
-	1,062	0.25	0.38	מדד	אגרות חוב סדרה כ' (ג)
<u>8,767</u>	<u>9,169</u>				סך-הכל

2. חלויות שוטפות בנין אגרות חוב:

31.12.2020	31.12.2021	
<u>587</u>	<u>1,755</u>	חלויות שוטפות בנין אגרות חוב

ביאור 19 – אגרות חוב (המשך):

ב. פרטים נוספים:

שוי שוק 31.12.2021 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2021 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2021 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.12.2021 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.12.2021 מיליוני ש"ח	חלות שוטפת 31.12.2021 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	דירוג בהנפקה ולמועד הדוח		שם חברה מדרגת	סדרה
											למועד הדוח	בהנפקה		
309	3	284	281	266	140	ריבית חצי שנתית קבועה, 10/4, 10/10 בשנים 2012-2023	1.3%-5.1%	4.9%	קבועה	1,060,073	AA-	AA	מעלות	<b>אצ"ח 1'</b> 9/10/2011 הרחבות: 10/01/2012 11/01/2012 02/05/2013 15/06/2014 31/03/2015
1,116	14	1,102	1,102	1,064	1,102	ריבית חצי שנתית קבועה ב-1/1, בשנים 2014- 2022 וב-1/7 בשנים 2017 עד 2021	0%-2.68%	2.55%	קבועה	1,225,253	AA	A+	מעלות	<b>אצ"ח 1'</b> 06/06/2013 הרחבות: 15/06/2014 31/03/2015 31/03/2019
1,592	12	1,450	1,456	1,399	33	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016- 2025	1.33%-2.29%	1.76%	קבועה	1,528,817	AA	A+	מעלות	<b>אצ"ח 1'</b> 31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבות: 24/02/2019 16/04/2020
1,517	15	1,366	1,374	1,320	31	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016- 2025	2.19%-2.82%	2.3%	קבועה	1,469,530	AA-	A+	מעלות	<b>אצ"ח 1'</b> 31/03/2015 הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

שוי שוק 31.12.2021 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2021 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2021 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.12.2021 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.12.2021 מיליוני ש"ח	חלות שוטפת 31.12.2021 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	דירוג בהנפקה ולמועד הדוח		שם חברה מדרגת	סדרה
											למועד הדוח	בהנפקה		
422	2	393	393	355	261	ריבית חצי שנתית קבועה - 30/11 - 30/5 בשנים 2016-2023 תשלום (2023) אחד בלבד ב- (30/5)	5.18%	5.85%	קבועה	1,765,784	AA-	AA-	מעלות	<b>אניח י"ג</b> 05/05/2016
1,509	5	1,353	1,318	1,264	30	ריבית חצי שנתית קבועה - 27/4 - 27/10 בשנים 2016-2026 (2016) תשלום ב-27/10 בלבד ו-2026 תשלום ב-27/4 בלבד	0.52%-2.29%	2.15%	קבועה	1,370,403	AA	AA-	מעלות	<b>אניח י"ד</b> 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020
1,015	-	952	952	952	21	ריבית חצי שנתית קבועה - 30/6 - 30/12 בשנים 2016-2024 (2016) תשלום ב-30/12 (בלבד)	3.15%-3.79%	3.5%	קבועה	1,062,425	AA-	AA-	מעלות	<b>אניח ט"ז</b> 19/04/2016 הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017
923	5	800	787	760	17	ריבית חצי שנתית קבועה - 01/04 - 01/10 בשנים 2017-2027	1.69%-2.49%	2.35%	קבועה	827,516	AA	AA-	מעלות	<b>אניח ט"ח</b> 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018
1,370	14	1,292	1,218	1,174	54	ריבית חצי שנתית קבועה - 01/01 - 01/07 בשנים 2018-2032 (2032 תשלום ב- 01/01 בלבד)	0.75%-2.38%	2.25%	קבועה	1,221,743	AA-	AA-	מעלות	<b>אניח י"ז</b> 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021
423	1	393	397	388	8	ריבית חצי שנתית קבועה - 01/01 - 01/07 בשנים 2020-2028 (2020 תשלום ב- 01/07 בלבד)	0.79%	0.65%	קבועה	400,000	AA	AA	מעלות	<b>אניח י"ח</b> 03/03/2020

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

שוי שוק 31.12.2021 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2021 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2021 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.12.2021 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.12.2021 מיליוני ש"ח	חלות שוטפת 31.12.2021 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	דירוג בהנפקה ולמועד הדוח		שם חברה מדרגת	סדרה
											למועד הדוח	בהנפקה		
485	3	426	430	419	9	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 - 01/07 בשנים 2021-2029	1.57%	1.43%	קבועה	428,000	AA	AA	מעלות	<b>אניח י"ט</b> 18/08/2020
1,143	1	1,107	1,117	1,112	45	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 - 01/07 בשנים 2022-2030 - תשלום ב- 01/01 בלבד)	0.38%	0.25%	קבועה	1,111,501	AA	AA	מעלות	<b>אניח כ'</b> 17/08/2021

## ביאור 19 – אגרות חוב (המשך):

## ג. הנפקת אגרות חוב במהלך התקופה:

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 15 באוגוסט, 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה כ') בהיקף כולל של כ-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 כ-1.1 מיליארד ש"ח ובריבית אפקטיבית של 0.38%. אגרות החוב (סדרה כ') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות 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 בנין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2030 (כולל). 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 חברה בת (100%) של החברה, והכל כמפורט בטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה כ').

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

## אמות מידה פיננסיות:

**התחייבות לשמירה על הון עצמי מינמלי:** 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).

## ד. הרחבת אגרות חוב במהלך התקופה:

- 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 כ-674 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 0.75%.

## ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

## ביאור 19 – אגרות חוב (המשך):

## ה. הנפקת אגרות חוב במהלך 2020:

1. בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 1 במרץ, 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020) הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה י"ח) בהיקף כולל של 400 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח), בתמורה לסך ברוטו של 400 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 0.79%. אגרת החוב צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 0.65%. קרן אגרות החוב והריבית ייפרעו ב-17 תשלומים כדלקמן: קרן אגרות החוב תפרע ב-16 תשלומים שווים של 1% אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2020 עד ליום 1 בינואר 2028 (כולל), ותשלום קרן אחרון של 84% שיפרע ביום 1 ביולי, 2028. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל ביום 1 ביולי 2020 ועד ליום 1 ביולי 2028 (כולל). להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ח), שעבדה חוצות המפרץ 50% מהזכויות בחוצות המפרץ (כפי שהוגדר בשטר הנאמנות).
2. בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 16 באוגוסט, 2020 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה י"ט) בהיקף כולל של 428 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט), בתמורה לסך ברוטו של 428 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 1.57%. אגרת החוב צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 1.43%. קרן אגרות החוב והריבית ייפרעו ב-18 תשלומים כדלקמן: קרן אגרות החוב תפרע ב-17 תשלומים שווים של 1% אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 1 בינואר 2029 (כולל), ותשלום קרן אחרון של 83% שיפרע ביום 1 ביולי, 2029. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל ביום 1 ביולי 2021 ועד ליום 1 ביולי 2029 (כולל). להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ט), שעבדה החברה בשעבוד מדרגה שנייה את זכויות החברה במתחם הקריון (כפי שהוגדר בשטר הנאמנות).

## ו. הרחבת אגרות חוב במהלך 2020:

- הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של אגרות חוב (סדרה י') ואגרות חוב (סדרה י"ד): ביום 16 באפריל, 2020 הנפיקה החברה 169 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'), בתמורה כוללת (ברוטו) של 169 מיליון ₪ ובריבית אפקטיבית של 2.26%.
- כמו כן, באותו היום הנפיקה החברה 60 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ד) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.034 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ד), בתמורה כוללת (ברוטו) של 62.04 מיליון ₪ ובריבית אפקטיבית של 2.14%.
- ז. למידע נוסף ראו ביאור 26.

## ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

ביאור 19 – אגרות חוב (המשך):

ח. אמות מידה פיננסיות:

## 1. התחייבות לשמירה על הון עצמי מינימלי:

החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה י' – סדרה כ') קיימות במחזור, הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מסכום של 2.5-2.9 (לפי הסדרה הרלוונטית) מיליארד ₪ במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר ("הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של החברה על פי המאזן המאוחד, לרבות זכויות שאינן מקנות שליטה).

## 2. יחס הון עצמי למאזן:

החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה י"א, סדרה י"ג, סדרה ט"ו-סדרה כ') קיימות במחזור, ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו, כפי שהם מפורטים בדוחותיה המאוחדים האחרונים, לא יפחת מ- 20%-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.

## 3. התחייבות לשמירה על יחס LTV בבריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש"):

החברה מחזיקה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של בריטיש, והתחייבה לפעול לכך כי כל עוד אגרות החוב (סדרה י"ג) קיימות במחזור, היחס בין סך ההתחייבויות לבין סך הנכסים (LTV) של בריטיש על פי דוחותיה הכספיים האחרונים לא יעלה על 55%.

ט. לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 עומדת החברה במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

## ביאור 20 – התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך:

א. הרכב:

31.12.2020	31.12.2021	שיעור ריבית ליום 31.12.2021	בסיס הצמדה	
		%		
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות				
642	-	P+0.5	-	הלוואה לא צמודה מבנק (ב)
18	13	6.29	צמוד למדד	הלוואה צמודה מבנק
234	14	3.76-4.0	צמוד למדד	הלוואות מתאגידים פיננסיים ואחרים
894	27			



## ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

## ביאור 20 – התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך (המשך):

## ב. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות:

1. בגין התחייבות לבנק בסך של כ-644 מיליון ש"ח המסווגת לחלויות שוטפות, התחייבה חברה בת כי:
    - ה-NOI שיתקבל בגין הנכס המשועבד לבנק לא יפחת בכל עת מ-80 מיליון ש"ח.
    - יחס ה-LTV (בין גובה ההלוואה לשווי הנכס המשועבד) לא יעלה על 70%.
    - היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לבין ה-NOI לא יעלה בכל עת על 8.5.
  2. בגין התחייבות לתאגיד פיננסי בסך של כ-228 מיליון ש"ח המסווגת לחלויות שוטפות, התחייבה חברה מאוחדת כי:
    - דמי השכירות השנתיים נטו (NOI) מהנכסים המשועבדים לתאגיד הפיננסי לא יפחתו מסך של 38 מיליון ₪ (צמוד למדד עד לתקרה של 2% לשנה במצטבר).
    - יחס ה-LTV (בין גובה ההלוואה לשווי הנכס המשועבד) לא יעלה על 70%.
- לימים 31 דצמבר 2021 ו-2020 עומדת החברה במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

## ג. פרטים נוספים:

1. שעבודים – ראו ביאור 23.ב.
2. למידע נוסף ראו ביאור 26.
3. למידע אודות החלויות השוטפות ראו ביאור 15.

## ביאור 21 – הרכב הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

## א. הרכב יתרת מיסים נדחים, נטו:

מיסים נדחים בגין					
הפסדים לצרכי מס והוצאות שטרם הוכרו, בניכוי רווחים מניירות ערך					
סך-הכל	אחרים	נדל"ן להשקעה	מניירות ערך		
(2,659)	11	(2,828)	158		יתרה ליום 1 בינואר 2020
49	5	64	(20)		תנועה ברווח או הפסד בשנת 2020
(2,610)	16	(2,764)	138		יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
(3)	(5)	-	2		כניסה לאיחוד
(371)	(2)	(365)	(4)		תנועה ברווח או הפסד בשנת 2021
(2,984)	9	(3,129)	136		יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 חושבו לפי שיעור מס של 23% הצפוי לחול על החברה בעת היפוכם של ההפרשים הזמניים שבנינם נוצרו.

## ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

ביאור 21 – הרכב הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה (המשך):  
 ב. הרכב הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
(61)	(29)	(37)	מיסים שוטפים
-	(4)	-	מס שבח
(317)	49	(371)	מיסים נדחים
(38)	(12)	(51)	מיסים בגין שנים קודמות
<u>(416)</u>	<u>4</u>	<u>(459)</u>	<b>סך-הכל</b>

ג. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעורי המס שחלו על החברה החל משנת 2018 – 23%.

ד. הפסדים לצרכי מס:

יתרת הפסדים לצרכי מס אשר מועברת לשנת המס הבאה בחברה, מסתכמת ליום המאזן ב-789 מיליון ש"ח. החברה לא רשמה מיסים נדחים בניין הפסדים להעברה המסתכמים ב-124 מיליון ש"ח.

ה. סוגיות מס עיקריות במחלוקת:

- בדצמבר 2021, הוציא פקיד השומה לחברה בת בבעלות מלאה של החברה שומות מס לפי מיטב השפיטה בסך של 48 מיליון ש"ח לשנות המס 2015-2019, בגין מספר סוגיות מיסוי, שהעיקרית שבהן הינה קבלת דיבידנדים שלטענת רשויות המס מקורם ברווחים שלא נתחייבו במס בשל הוצאות הפחת המותרות בניכוי לצרכי מס בלבד. החברה בוחנת את השומות ביחד עם יועציה ובכוונתה להגיש בניין השגה. נכון לתאריך המאזן לחברה הפרשה מספקת בדוחותיה הכספיים.
  - בדצמבר 2021, הוציא פקיד השומה לחברה בת נוספת בבעלות מלאה של החברה שומות מס לפי מיטב השפיטה בסך של 32 מיליון ש"ח לשנות המס 2016-2019, בגין אי התרת הוצאות מימון מסוימות. החברה בוחנת את השומות ביחד עם יועציה ובכוונתה להגיש בניין השגה. נכון לתאריך המאזן לחברה הפרשה מספקת בדוחותיה הכספיים.
  - ביום 14 באוקטובר, 2020, ניתן פסק דין של בית המשפט המחוזי בירושלים בעניין חברה בת בבעלות מלאה של החברה וחברה שנמכרה על ידי החברה וכן חברה נוספת שאינה קשורה לחברה. בעקבות פסק הדין חלה על החברה הבת והחברה שנמכרה חבות מס לתשלום בסך של 32 מיליון ש"ח בגין מספר סוגיות מיסוי, שהעיקריות שבהן הינן חלוקת דיבידנדים שלטענת רשויות המס מקורם ברווחי שערור ואי התרת הוצאות מימון. חלק החברה בחבות המס הינו 25 מיליון ש"ח. החברה והחברה הבת ערערו על פסק הדין. למרות האמור לעיל, בניין החלק של החברה הבת שולם לרשויות המס סך של 20 מיליון ש"ח. נכון לתאריך המאזן לחברה הפרשה מלאה בדוחותיה הכספיים.
  - בשנת 2020, הוציא פקיד השומה לחברה בת בבעלות מלאה של החברה שומות מס לפי מיטב השפיטה בסך של 76 מיליון ש"ח לשנות המס 2014-2016, בגין מספר סוגיות מיסוי, שהעיקריות שבהן הינן קבלת דיבידנדים שלטענת רשויות המס מקורם ברווחי שערור ואי התרת הוצאות מימון מסוימות. החברה הגישה השגה על השומות. נכון לתאריך המאזן לחברה הפרשה מספקת בדוחותיה הכספיים.
- החברה בהתייעצות עם יועציה, רשמה בדוחות הכספיים הפרשות למס (לרבות אלו שהוזכרו לעיל) אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר, 2021, עומדת על סך של 124 מיליון ש"ח.

## ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

## ביאור 21 – הרכב הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה (המשך):

## ו. מס תאורטי:

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים לבין הפרשה למיסים על הרווח לפני ניכוי מיסים על הכנסה כפי שנזקפה בדוחות על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
1,749	(249)	1,916	רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור מס חברות שחל על החברה
402	(57)	441	המס התיאורטי
			תוספת (חיסכון) מס בגין:
(1)	9	(7)	הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות), נטו
38	12	51	מיסים בגין שנים קודמות
(4)	(4)	4	הפרשים בניגום לא נזקפו מיסים נדחים
			הטבה מתקופה קודמת שלא הוכרה בעבר
(22)	11	(8)	שימשה להקטנת הוצאות מיסים נדחים ושוטפים
(8)	-	-	מיון נדל"ן למלאי
			הפרש בין בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח לצרכי מס
6	21	(23)	לבין בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח בדוחות הכספיים
5	4	1	הפרשים אחרים
416	(4)	459	<b>סך-הכל</b>

## ביאור 22 – התחייבויות לאחרים:

## הרכב:

31.12.2020	31.12.2021	
25	26	פיקדונות משוכרים (א)
1	2	קרן לחידוש ציוד (ב)
1	-	זכאים בגין תמורה נדחית (ג)
13	28	התחייבויות בגין היטלים (ד)
40	56	

- להבטחת התחייבויות השוכרים בהתאם להסכמי השכירות והניהול עם החברה, על השוכר להפקיד עם תחילת תקופת ההסכם פיקדון. הפיקדונות מוחזרים לשוכרים בתום תקופת השכירות כאשר הם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום קבלתם, או לחילופין משמשים כתשלום בגין חודשי השכירות האחרונים. הפיקדונות מוצגים בדוחות הכספיים בתוספת הפרשי הצמדה שנצברו ליום המאזן.
- סכומים הנגבים בגין תיקונים עתידיים, שעל פי חוזי השכירות והניהול, ימומנו על ידי השוכרים ולא על ידי החברה. הסכומים מצטברים בקרן מיוחדת למטרה זו.
- תמורה נדחית בגין מ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ, סך של כ-14 מיליון ש"ח שנפרסו על פני תשע שנים ותשעה חודשים מיום 23 באוקטובר, 2012 (כ-1.4 מיליון ש"ח לשנה).
- הפרשות בגין היטלי השבחה.

## ביאור 23 – התחייבויות תלויות, שעבודים והתקשרויות:

## א. התחייבויות תלויות:

ביום 28 בפברואר, 2018, הוגשה כנגד בריטיש ישראל השקעות בע"מ (חברה בת בבעלות המלאה של החברה, להלן: "בריטיש"), תביעה לתשלום דמי ייזום או תיווך בקשר לרכישת החזקות החברה בבריטיש. התביעה הועמדה על-סך של 50 מיליון ש"ח (לצרכי אגרה). בכתב ההגנה שהוגש על-ידי בריטיש, נדחו כל טענות התובעים במלואן, בין היתר, מחמת היעדר עילה (חוזית או אחרת) והיעדר יריבות. בנוסף, נסמכת בריטיש על כתב וויתור שמסרו התובעים בעבר בקשר עם רכישת ההחזקות. לחברת בריטיש טענות הגנה נוספות ולדעת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי התביעה נמוכים.

## ב. שעבודים:

1. להבטחת פירעון אשראים מבנקים, מוסדות פיננסים ואגרות חוב, שועבדו נכסים בשווי של כ-12.7 מיליארד ש"ח.
2. החברה שעבדה 121 מיליון מניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: בריטיש) להבטחת אגרות חוב (סדרה ו'), כך שסה"כ מניות בריטיש המשועבדות מהוות כ-71.06% ממניות בריטיש המוחזקות על ידי החברה.

## ג. התקשרויות:

1. לגבי הסכמים עם בעלי עניין – ראו ביאור 33.
2. ביום 20 בדצמבר, 2021, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 7 בנובמבר, 2021 ו-14 בנובמבר, 2021, בהתאמה), את הארכת התקשרות החברה (בדרך של חידוש ההסכם הקודם אשר הסתיים ביום 31 בדצמבר, 2021, בהתאמות הנדרשות) עם בעלת השליטה בתאגיד – עופר השקעות בע"מ, בהסכם על פיו תעמיד החברה לעופר השקעות בע"מ שירותים בתחומי השמאות וניהול מקרקעין, חשבות שכר ומשאבי אנוש, שירותים כלליים ותפעול בהיקפים מוגדרים מראש באמצעות עובדים של החברה וזאת בתמורה לסך של 135 אלפי ש"ח לרבעון בתוספת מע"מ כדון. בנוסף, תישא עופר השקעות בחלק יחסי של הוצאות נלוות להעסקת עובדי החברה המעמידים את השירותים. תוקף ההתקשרות הינה לתקופה של שלוש שנים וזאת החל מיום 1 בינואר, 2022.
3. ביום 2 באוקטובר, 2019, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את מינויו של מר אופיר שריד למנכ"ל החברה וזאת בתוקף מיום 1 בנובמבר, 2019, וכן את תנאי כהונתו והעסקתו (וזאת בכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה). ביום 11 בנובמבר, 2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של המנכ"ל החדש. הסכם העסקתו של המנכ"ל החדש, מר אופיר שריד הינו לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בנובמבר, 2019. בהתאם להסכם ההעסקה, שכרו של המנכ"ל יעמוד על 140 אש"ח ברוטו צמודים למדד, והוא יהיה זכאי למענק שנתי עד תקרה של 12 משכורות חודשיות ברוטו. בקשר עם הקצאת כתבי אופציה למנכ"ל ראו ביאור 25.א.
4. ביום 5 במאי, 2021, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של התאגיד (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון התאגיד) מדיניות תגמול לנושאי משרה של החברה, המתאימה לשינויים שחלו בחברה ובהוראות הדין הרלוונטיות ממועד אימוץ מדיניות התגמול הקודמת של החברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול הינה לתקופה של 3 שנים, החל מיום 5 במאי, 2021.
5. לפרטים אודות התקשרות החברה עם חברה בבעלותה המלאה של יו"ר הדירקטוריון הגב' ליאורה עופר בהסכם לקבל שירותי יו"ר דירקטוריון ראו ביאור 33 בהמשך.

## ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

## ביאור 23 – התחייבויות תלויות, שעבודים והתקשרויות (המשך):

## ד. מכירת נכסי נדל"ן להשקעה:

בהתאם להסכם פשרה שנכרת בין החברה ובין הממונה על התחרות וניתן לו תוקף של פסק דין בשנת 2012, נדרשה החברה למכור, בין היתר, את החזקותיה בקניון הראל במבשרת ציון. במסגרת מכירת מלוא החזקות בחברת קניון הראל בע"מ (חלק החברה, בעקיפין, 40% ממניות ההון בחברה זו ו-50% ממניות הניהול בחברה זו) (להלן: "חברת הנכס"), אשר הינה בעלת הזכויות בקניון "הראל" במבשרת ציון, הועמדו לרוכשת ולחברת הנכס הלוואות על-ידי החברה בסך של 225 מיליון ש"ח, לצורך קיום חלק מהתחייבויות הרוכשת וחברת הנכס על פי עסקת המכר, וזאת כנגד בטוחות שהעמידו חברת הנכס והרוכשת (לרבות בקשר לזכויות בחברת הנכס), לטובת החברה. יתרת התמורה בנין המכירה שטרם סולקה, המסתכמת ב-6 מיליון ש"ח (חלק החברה), הופרשה לחובות מסופקים. ביום 31 בינואר, 2016, מונו מפרקים זמניים לשתי חברות אשר בעלי מניותיהן הינם בעלי מניות ניהול בחברה אשר העמידה שירותי ניהול לרוכשת. בעקבות בקשה שהגישה החברה לבית המשפט המחוזי בתל אביב ביום 22 בפברואר, 2016, למינוי כונס-מפעיל זמני לצורך הפעלה וניהול של הקניון והגנה על הבטוחות שהועמדו לחברה, הורה בית המשפט כי הקניון וחברת הנכס ינהלו על-ידי מנכ"ל הקניון ועל-ידי מנהל הכספים שמונה על ידי בית המשפט, תוך פיקוח של כל הצדדים הנוגעים לדבר, לרבות המפרקים הזמניים והחברה. בעקבות משבר הקורונה וההפחתה בשוויים של נכסים מסחריים, הפרישה החברה חלק מהלוואות לירידת ערך, על מנת שיתרתן בספרים תשקף את שווי הבטוחה.

## ביאור 24 – הון:

## א. הון מניות:

1. הון המניות הנומינלי:

מונפק ונפרע		רשום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	
47,438,518	47,472,672	50,000,000	50,000,000	מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
				2. הזכויות העיקריות של המניות:

המניות הרגילות בחברה מקנות למחזיק בהן זכות להצבעה, לקבלת דיבידנדים וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

## ב. פרטים נוספים:

1. חלוקת דיבידנד החל מיום 1 בינואר, 2019:

סכום (במיליוני ש"ח)	דיבידנד למניה (באגורות)	תאריך חלוקה	תאריך הכרזה
60	133.9	13.03.2019	19.02.2019
60	133.9	11.06.2019	19.05.2019
60	133.4	05.09.2019	08.08.2019
60	133.4	15.12.2019	20.11.2019
60	126.5	17.03.2020	25.02.2020

2. ביום 25 בפברואר, 2020, החליט דירקטוריון החברה לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, החל משנת 2020, כך שהחלטה בדבר חלוקת דיבידנד וסכומו תתקבל, אם וככל שתתקבל מידי רבעון, וזאת בכפוף להוראות הדין בדבר חלוקת דיבידנד ולשיקולים עסקיים.

## ביאור 25 – תשלום מבוסס מניות:

## א. מנכ"ל החברה:

ביום 11.11.2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שאושרו בוועדות התגמול ובדירקטוריון החברה ביום 2.10.2019) הקצאת 107,480 כתבי אופציה לא סחירים למניות של החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני, באמצעות נאמן, בהיקף המשקף 0.24% מהון המניות המונפק של החברה במועד ההענקה. זכאותו של המנכ"ל לקבלת כתבי האופציה תתגבש בשלוש מנות ("מועדי ההבשלה") כדלקמן:

1. 39,632 כתבי אופציה במנה הראשונה: המנה הראשונה תתגבש תוך שנה ממועד אישור הענקת כתבי האופציה בדירקטוריון החברה, היינו ביום 20.11.2020 ותפקע בתום שנתיים ממועד ההבשלה, היינו ביום 20.11.2022.
  2. 33,924 כתבי אופציה במנה השנייה: המנה השנייה תתגבש בתום שנתיים ממועד ההענקה, היינו ביום 20.11.2021 ותפקע בתום שנתיים ממועד ההבשלה, היינו ביום 20.11.2023.
  3. 33,924 כתבי אופציה במנה השלישית: המנה השלישית תתגבש בתום שלוש שנים ממועד ההענקה, היינו ביום 20.11.2020 ותפקע בתום שנה ממועד ההבשלה, היינו ביום 20.11.2023.
- בהתאם לתנאי כתבי האופציה, מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 215.3 ש"ח, אשר נגזר מהממוצע המשוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה של 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה ששיקף את המחיר הגבוה מבין השניים: (א) ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה; (ב) מחיר מניית החברה במועד ההענקה. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוענקו למנכ"ל נכון למועד ההענקה עמד על סך של 3.8 מיליון ש"ח, סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה. 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 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 בנין הארכת תקופת המימוש כאמור, נאמד בסך של כ-1 מיליון ש"ח.

## ב. נושאי משרה, מנהלים ועובדים נוספים:

1. ביום 17.4.2018 אישר דירקטוריון החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול של החברה מיום 17.4.2018) הקצאה פרטית של 16,936 כתבי אופציה (לא סחירים) לנושא משרה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. כתבי האופציה הוקצו לניצע כאמור על פי תוכנית האופציות של החברה, כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 10.10.2013 ו-14.10.2013, בהתאמה זכאות הניצע למימוש כתבי האופציה תתגבש לאחר כשנתיים ממועד ההענקה של כתבי האופציה בפועל. בכפוף להוראות תוכניות האופציות או כתב ההקצאה לעניין זכאות הניצע במקרה של סיום כהונה או העסקה, מועד הפקיעה של האופציות יהיה בחלוף שנה ממועד הבשלתן, היינו בתום שלוש שנים ממועד ההקצאה של כתבי האופציה בפועל. מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה הינו 160.55 ש"ח (כפוף להתאמות המפורטות בתוכנית האופציות), אשר משקף את הגבוה מבין השניים: (א) ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור הקצאת כתבי האופציה בדירקטוריון החברה; (ב) 5% מעל מחיר הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד החלטת הדירקטוריון בדבר הענקת כתבי האופציה. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו לעיל, נכון למועד הענקתם, עמד על סך 360 אלף ש"ח. סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.
2. בימים 4.11.2018 ו-6.11.2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), הקצאות פרטיות של 169,912 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, לחמישה נושאי משרה בחברה (שאינם דירקטורים או מנכ"ל) וכן שני מנהלים נוספים, שאינם נושאי משרה בה.

## ביאור 25 – תשלום מבוסס מניות (המשך):

## ב. נושאי משרה, מנהלים ועובדים נוספים (המשך):

- כתבי האופציה הוקצו לניצעים, על פי תוכנית האופציות של החברה, כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 10.10.2013 ו-14.10.2013, בהתאמה. הענקת האופציות תבצע במתכונת של הענקה תקופתית. זכאות הניצעים למימוש כתבי האופציה המוצעים תתגבש בשתי מנות בעלות שוויון זהה, כדלקמן:
- א. לאחר שנתיים ממועד ההענקה של כתבי האופציה בפועל, תתגבש זכאותם של הניצעים לקבלת 90,240 מהכמות הכוללת של האופציות ("המנה הראשונה").
- ב. לאחר שלוש שנים ממועד ההענקה של כתבי האופציה בפועל, תתגבש זכאותם של הניצעים לקבלת 79,672 מהכמות הכוללת הנותרת של כתבי האופציה ("המנה השנייה").
- כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בתוך שנתיים ממועד הבשלתן. בהתאם למנגנון הקבוע במדיניות התגמול של החברה לעניין אופן קביעת מחיר המימוש במקרה של הענקת כתבי אופציה, נקבע כי מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה יהיו 157.70 ש"ח (כפוף להתאמות המפורטות בתוכנית האופציות), אשר יהיו מחיר מניית החברה בתום יום המסחר שקדם לאישור הדירקטוריון (5.11.2018). השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו לעיל, נכון למועד הענקתם, עמד על סך 5.1 מיליון ש"ח. סכום זה נזקק לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.
3. 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.
- 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 שוויון זהה, כדלהלן:
- ביחס לנושאי המשרה: לאחר שנתיים ממועד הענקת כתבי האופציה לנושאי המשרה תתגבש זכאותם לקבלת המנה הראשונה (79,442 כתבי אופציה), ולאחר שלוש שנים ממועד הענקת כתבי האופציה לנושאי המשרה תתגבש זכאותם לקבלת המנה השנייה (70,701 כתבי אופציה). השווי ההוגן של ההטבה הגלומה ביחס לנושאי המשרה (למעט שני כפיפי המנכ"ל עבורם ההקצאה תיעשה כהחלפה של כתבי האופציות הקיימים) נאמד בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח, והשווי ההוגן התוספתי של ההטבה הגלומה ביחס לשני נושאי המשרה עבורם ההקצאה תיעשה כהחלפת אופציות קיימות נאמד בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח (השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה המוחלפים, נכון למועד הענקתם, עמד על סך 1.3 מיליון ש"ח).
- ביחס למנהלים הנוספים: לאחר שנתיים ממועד הענקת כתבי האופציה למנהלים הנוספים תתגבש זכאותם לקבלת המנה הראשונה (51,912 כתבי אופציה), ולאחר שלוש שנים ממועד הענקת כתבי האופציה למנהלים הנוספים תתגבש זכאותם לקבלת המנה השנייה (46,200 כתבי אופציה). השווי ההוגן של ההטבה הגלומה נאמד בסך של כ-4.2 מיליון ש"ח.
- כתבי האופציה שיוקצו יהיו ניתנים למימוש בתוך שנתיים ממועד הבשלתם.

ביאור 25 – תשלום מבוסס מניות (המשך):

ב. נושאי משרה, מנהלים ועובדים נוספים (המשך):

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 במניית" ("Cashless").

4. בימים 7.11.21 ו-14.11.21 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), הקצאה פרטית של 13,923 כתבי אופציה (לא סחירים) לנושא משרה בחברה, הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. הענקת כתבי האופציה תיעשה בהתאם ובכפוף לתוכנית האופציות של החברה כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 10.10.2013 ו-14.10.2013, בהתאמה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני, באמצעות נאמן. הענקת האופציות תבצע במתכונת של הענקה תקופתית. זכאות הניצע למימוש כתבי האופציה המוצעים תתגבש בשתי מנות בעלות שווי זהה, כדלקמן:

א. לאחר שנתיים ממועד הענקת כתבי האופציה, תתגבש זכאותו של הניצע לקבלת המנה הראשונה (7,332 כתבי אופציה).  
ב. לאחר שלוש שנים ממועד הענקת כתבי האופציה, תתגבש זכאותו של הניצע לקבלת המנה השנייה (6,591 כתבי אופציה).  
כתבי האופציה שיוקצו יהיו ניתנים למימוש בתוך שנתיים ממועד הבטלתם.

מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 274.2 ש"ח, אשר נגזר משער הנעילה של מניית החברה ביום 11.11.21, 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. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו לעיל, נכון למועד הענקתם, עמד על סך 0.9 מיליון ש"ח. סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבטלה. המרת כתבי האופציה למניות החברה תעשה בשיטת ה"מימוש נטו במניית" ("Cashless").

ג. פרטים נוספים באשר לכתבי אופציה שהוענקו:

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 בדצמבר 2021	
ממוצע	מספר	ממוצע	מספר
משוקלל של מחיר המימוש	האופציות	משוקלל של מחיר המימוש	האופציות
178.8	292,870	186.83	304,115
231.39	35,558	189.74	262,178
157.7	19,077	-	-
148.05	5,236	158.14	110,843
-	-	231.39	35,558
186.83	304,115	192.45	419,892
175.21	133,121	191.93	123,790

כתבי אופציה שהוענקו לעובדים אשר:

קיימות במחזור לתחילת התקופה  
הוענקו  
חולטו  
מומשו  
הוחלפו  
קיימות במחזור לתום התקופה  
ניתנות למימוש בתום התקופה



## ביאור 26 – מכשירים פיננסיים:

## א. אופן קביעת השווי ההוגן:

בשל אופיים, השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים כגון מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים לזמן קצר וספקים וזכאים לזמן קצר מהווה קירוב נאות לערכם בספרים.

- נכסים והתחייבויות סחירים
  - נכסים והתחייבויות בלתי סחירים לזמן קצר נושאי ריבית בעלי מועד פירעון קבוע
  - נכסים והתחייבויות בריבית משתנה
  - הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
- בהתאם למחיר מצוטט בשוק פעיל ליום המאזן.
- ערכם בספרים משקף את שווי ההוגן לתאריך המאזן, מאחר ושיעור הריבית הממוצע לנביהם אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המקובל בשוק לגבי פריטים דומים לתאריך המאזן.
- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר לא חלו שינויים מהותיים בניגום, נקבע בהתאם לתנאים החוזיים של המכשיר.
- השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים.

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

31.12.2020		31.12.2021	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
9,833	9,420	11,825	10,999

## התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב סחירות (1)

(1) כולל ריבית לשלם

## ג. היררכיית שווי הוגן:

החברה מסווגת את מדידת מכשיריה הפיננסיים תוך שימוש בהיררכיית שווי הוגן המשקפת את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. היררכיית השווי ההוגן הינה:

- (א) רמה 1 – מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל עבור נכסים או התחייבויות פיננסיות זהים.
- (ב) רמה 2 – נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים).
- (ג) רמה 3 – נתונים עבור הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם נצפים). להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן שהוכרו במאזן:

31.12.2021			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
355	-	-	355
355	-	-	355

## נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך סחירים

ביאור 26 – מכשירים פיננסיים (המשך):

## ד. מדיניות ניהול הסיכונים:

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (לרבות בגין שיעור ריבית וסיכון אינפלציה), סיכון אשראי וסיכון נזילות. הנהלת החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

1. סיכני שוק

נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק, להלן יפורטו הסיכונים הפיננסיים אליהם חשופה החברה ומדיניות ניהולם:

## (א) נגיף קורונה:

התפשטות וריאנטים חדשים לנגיף הקורונה וסגרים שעלולים לבוא בעקבות זאת, חושפים את החברה לירידה קבועה במחירי ההשכרה ולפגיעה ביכולת הפירעון של שוכרים.

## (ב) סיכון מדד המחירים לצרכן:

נוכח העובדה שרובן המכריע של ההתחייבויות הפיננסיות שנטלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם הכנסותיה, עלייה באינפלציה תגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה ובהיקף התחייבויותיה, אך מנגד ירשם גידול בהכנסותיה שיכול שיביא לשערוך חיובי בנכסי החברה באופן שיצמצם את ההשפעה לרעה על תוצאות החברה.

## (ג) סיכון ריבית:

הואיל ועיקר התחייבויות החברה הינן בריבית קבועה, התאגיד אינו חשוף לשינויים בשיעור הריבית. יחד עם זאת, במידה ששיעורי הריבית לטווח ארוך יעלו, התשואה הנדרשת על נכסי החברה עשויה לעלות ושווי הנכסים עשוי לפחות בהתאם. בנוסף, לשינויים בריבית עלולה להיות השפעה על עלות גיוס החוב על ידי החברה וכן על הוצאות המימון בגין הלוואות בריבית משתנה.

2. סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. עיקר הכנסותיה של החברה הינו מדמי שכירות המשולמים, בדרך כלל, מידי חודש. החלק הארי של תקבולי השכירות מתבצע באמצעות הוראות קבע כשלחלק ניכר מהחוזים מתלווים פיקדון בגובה חודש שכירות ו/או ערבות בנקאית. לחברה לקוחות רבים אשר אף אחד מהם אינו מהותי לה. רמת הסיכון הכרוכה בכך נמוכה.

3. סיכון נזילות:

סיכני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעונן. על מנת להשיג מטרה זו החברה פועלת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת שיספיקו לפירעון התחייבויות בזמן הקצר. בנוסף החברה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות לזמן ארוך:

ביאור 26 – מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. מדיניות ניהול הסיכונים (המשך):

א. להלן ניתוח מועדי הפרעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל ריבית ושיעורי הריבית לתאריך המאזן:

מועדי הפרעון						שיעור הריבית הנקובה (באחוזים)	31.12.2021
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	עד שנה		
741	-	-	-	741	P+0.5 - P-1.0	הלוואות לזמן קצר מבנקים ואחרים	
992	88	187	338	379	-	ספקים ונותני שירותים ויתרות זכאים	
10,824	3,115	4,140	1,817	1,752	0.25 - 5.85	אגרות חוב	
258	-	20	7	231	6.29 - 3.76	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	
<u>12,815</u>	<u>3,203</u>	<u>4,347</u>	<u>2,162</u>	<u>3,103</u>		<b>סך-הכל</b>	

מועדי הפרעון						שיעור הריבית הנקובה (באחוזים)	31.12.2020
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	עד שנה		
406	-	-	-	406	P+1.4 - P-1.0	הלוואות לזמן קצר מבנקים ואחרים	
1,124	86	246	369	423	-	ספקים ונותני שירותים ויתרות זכאים	
9,272	2,883	3,508	2,300	581	0.65 - 5.85	אגרות חוב	
982	-	18	876	88	P+0.75 - 6.29	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים	
<u>11,784</u>	<u>2,969</u>	<u>3,772</u>	<u>3,545</u>	<u>1,498</u>		<b>סך-הכל</b>	

## ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

ביאור 26 – מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. מדיניות ניהול הסיכונים (המשך):

ב. להלן מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים ליום 31 דצמבר 2021:

1. רגישות לשינויים במחירי ניירות ערך סחירים:

רווח (הפסד) משינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) משינויים		מכשירים רגישים
בגורם השוק			בגורם השוק		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(36)	(18)	355	18	36	נכסים פיננסיים לזמן קצר

• ניירות הערך שהחברה מחזיקה הינם ניירות סחירים שיש להם מחיר שוק. שוויים ההוגן חושב לפי מכפלת מחיר השוק ביום 31 בדצמבר 2021 בכמות הערך הנקוב שהחברה החזיקה באותו המועד.

ה. מדיניות ניהול יתרות המזומנים של החברה:

החברה, בכפוף להחלטת הדירקטוריון, שומרת על הזכות להשקיע את יתרות המזומנים המנוהלות על ידיה בתיקי השקעות בהתאם למגבלות שעיקרן מפורטות להלן:

1. עד 25% מניות.

2. עד 20% באג"ח בדירוג BBB או לא מדורג.

3. השאר באג"ח בדירוג A ומעלה.

4. עד 15% מהתיק במט"ח.

5. מח"מ ממוצע של עד 4 שנים.

מדיניות ההשקעה כוללת גם שמירה על כרית מזומנים כפי שתהיה מעת לעת. לכן, ברמה הכוללת אחוזי ההשקעה בניירות ערך נמוכים יותר מהאמור לעיל.

ו. ניהול הון החברה:

החברה כוללת כהון את הון המניות הרגילות, פרמיה, קרנות הון ועודפים.

מטרתה העיקרית של החברה בניהול ההון היא להבטיח את היכולת לספק באופן קבוע תשואה לבעלי המניות בדרך של גידול בהון או חלוקות (תשלום דיבידנד). על מנת לעמוד במטרה זו שואפת החברה לשמור על יחס מינוף שמאזן בין הסיכונים והתשואות ברמה סבירה, ותוך שמירה על בסיס מימון שיאפשר לחברה לענות על צרכי ההשקעה וההון החוזר שלה, בקבלת החלטות על שינויים במבנה ההון של החברה על מנת להשיג המטרות לעיל, בין אם על ידי שינוי מדיניות חלוקת דיבידנד, הנפקות הון חדשות, או הפחתת חוב החברה, החברה אינה שוקלת רק את מצבה לזמן הקצר אלא גם את מטרותיה לזמן הארוך.

בהתאם לטטרי הנאמנות לאגרות החוב עליהם חתמה החברה, התחייבה החברה כי אם הונה העצמי ייקטן מתחת ל-1.75 מיליארד

ש"ח (ביחס לסדרות ו', ח'), 2.75 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות י'-י"א ו-י"ג), 3 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות י"ד – י"ז)

ו-3.3 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות י"ח, י"ט ו-כ'), על פי דוחותיה הכספיים האחרונים הידועים, תמנע החברה מלבצע חלוקה

(כהגדרתה בחוק החברות) לבעלי מניותיה (לרבות מצב שבעקבות חלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה כאמור לעיל), וזאת

עד שההון העצמי של החברה יעלה מעל הסכום הנ"ל על פי דוחותיה הכספיים. כמו כן התחייבה החברה בשטרות אלו

כי תמנע מחלוקה במידה שבמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מהחלוקה החברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות

שהוסכמו עם הנאמן בשטר הנאמנות.

"הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים, לרבות זכויות המיעוט.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2021, עומד ההון העצמי של החברה על סך של כ-9.1 מיליארד ש"ח. מעבר לאמור לעיל

ובכפוף להוראות כל דין, לא קיימות מגבלות כלשהן על החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד או עם רכישה עצמית של מניותיה.

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
1,151	806	1,022	דמי שכירות
288	214	272	דמי ניהול
116	90	100	הכנסות חשמל
6	5	30	שירותים ושונות
<u>1,561</u>	<u>1,115</u>	<u>1,424</u>	<b>סך-הכל</b>

ביאור 28 – עלויות אחזקה ותפעול:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
50	41	49	משכורת ונלוות
153	122	133	הוצאות אחזקה
122	94	98	חשמל
1	1	1	פחת
29	18	23	פרסום ושיווק
54	47	69	אחרות
<u>409</u>	<u>323</u>	<u>373</u>	<b>סך-הכל</b>

ביאור 29 – הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
32	30	29	משכורת ונלוות
3	3	6	עלות תשלום מבוסס מניות
9	8	9	שכר טרחה וייעוץ מקצועי
3	3	2	תגמול יו"ר הדירקטוריון
1	2	3	פחת
-	1	-	הפרשה לחובות מסופקים וחובות אבודים
12	10	12	אחרות
<u>60</u>	<u>57</u>	<u>61</u>	<b>סך-הכל</b>

## ביאור 30 – הוצאות אחרות, נטו:

ההוצאות האחרות בשנים 2020-2021 כוללות בעיקר הוצאות הקשורות למימוש נכסים ולמחלוקות משפטיות שונות.

## ביאור 31 – הוצאות/הכנסות מימון, נטו:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
			<b>1. הוצאות בגין:</b>
270	175	426	ריבית והצמדה בגין אגרות חוב
12	-	-	הוצאה חד פעמית בגין פדיון מוקדם של אגרות חוב
45	33	20	ריבית והצמדה בגין הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
11	36	-	הוצאות חד פעמיות בגין הלוואות שניתנו
2	3	21	הלוואות לזמן קצר
4	15	13	אחרות
<u>344</u>	<u>262</u>	<u>480</u>	
(11)	(8)	(30)	בניכוי מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה
<u>333</u>	<u>254</u>	<u>450</u>	
			<b>2. הכנסות בגין:</b>
32	12	36	נכסים פיננסיים לזמן קצר, פקדונות ואחרות
8	6	10	הלוואות לזמן ארוך שניתנו
3	10	7	הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>43</u>	<u>28</u>	<u>53</u>	
<u>290</u>	<u>226</u>	<u>397</u>	סה"כ הוצאות מימון, נטו

## ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

## ביאור 32 – רווח (הפסד) למניה:

## רווח (הפסד) בסיסי למניה:

להלן נתוני הרווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח (הפסד) הבסיסי המיוחס לבעלי מניה רגילה 1 ש"ח ערך נקוב, של החברה.

## לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
1,276	(250)	1,473
44,896	47,438	47,456
44,925	47,439	47,506
28.40	(5.26)	31.06

## חישוב רווח (הפסד) בסיסי למניה:

רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלי המניות הרגילות

## מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח (הפסד) למניה:

מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח הבסיסי (ע.ג. באלפים)

מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח המדולל (ע.ג. באלפים)

## רווח (הפסד) בסיסי ומדולל (ש"ח)

## ביאור 33 – בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים:

## א. הכנסות (הוצאות):

## לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
3	10	7
1	1	1
(2)	(2)	(2)

הכנסות מימון מהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני

הכנסות ממתן שרותים לבעלת השליטה

הוצאות שכר דירה ונלוות

## ב. שכר ומשכורת:

לשנה שהסתיימה ביום			מספר המקבלים
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	בשנת 2021
8	6	9	2
1	1	2	7

שכר והטבות בעלי עניין \*

שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה

או מטעמה

\* בשנת 2021 כוללת היתרה עלות תשלום מבוסס מניות בסך כ-2 מיליון ש"ח (בשנת 2020 - 2 מיליון ש"ח ובשנת 2019 - 0.3 מיליון ש"ח).

## ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

ביאור 33 – בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ג. יתרות:

31.12.2020	31.12.2021
188	178

הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

## ד. עסקאות עם בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים:

- ביום 23 בדצמבר, 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את הארכת תנאי הכהונה הנוכחיים של יו"ר הדירקטוריון לתקופה נוספת בת שלוש שנים, אשר תסתיים ביום 31 בדצמבר, 2023. היקף ההעסקה יעמוד על 75% משרה והתמורה החודשית עבור השירותים תהיה בסך של 156,000 ש"ח צמוד למדד חודש דצמבר 2020. יו"ר הדירקטוריון הודיעה לחברה בדבר החלטתה להגביל את הסך הכולל של דמי הניהול והבונוס השנתי להם היא זכאיות בהתאם לתנאי כהונתה לתקרה שנתית של 4.5 מיליון ש"ח לשנה ביחס להיקף שירותים השווה ל-100% משרה (ממנה נגזרת תקרה שנתית של 3.375 מיליון ש"ח לשנה ביחס להיקף שירותים השווה ל-75%). בנוסף, יו"ר הדירקטוריון תהא זכאית לכתבי פטור ושיפוי והכללה בביטוח נושאי משרה בתנאים זהים לתנאים של כל נושאי המשרה בחברה.
- לפרטים אודות תנאי העסקת מנכ"ל החברה ראו ביאור 3.ג.3.
- ביום 23 בדצמבר, 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את התקשרות החברה בהסכם שירותים עם הגב' רונה אנג'ל (שהינה ביתה של הגב' ליאור עופר, יו"ר הדירקטוריון ובעלת השליטה (בעקיפין) בחברה) באמצעות חברה בבעלותה המלאה, כמנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה. הסכם השירותים יהיה בתוקף לתקופה בת שלוש שנים החל מיום 23 בדצמבר, 2020, ועד ליום 23 בדצמבר, 2023. היקף השירותים שיינתנו על ידי גב' רונה אנג'ל לא יפחת מהיקף שעות המיוחס ל-60% משרה. התמורה החודשית בעבור השירותים תהיה בסך של 15,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדון. בנוסף לאמור, הגב' רונה אנג'ל תהא זכאית לכתבי פטור ושיפוי והכללה בביטוח נושאי משרה בתנאים זהים לתנאים של כל נושאי המשרה בחברה.



## ביאור 34 – שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון:

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגינן סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

סך תזרים מפעילות מימון	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	אגרות חוב	
	1,291	9,455	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2020</b>
1,047	-	1,047	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(1,059)	-	(1,059)	פירעון אגרות חוב
642	642	-	נטילת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(685)	(685)	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
148	148	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
93	1,396	9,443	<b>סה"כ שינויים בתזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
	(5)	(49)	שיערוך התחייבויות פיננסיות
	-	(40)	הפחתת פרמיה ועודפי עלות
	1,391	9,354	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>
902	-	902	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(608)	-	(608)	פירעון אגרות חוב
(89)	(89)	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(301)	(301)	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
(96)	(390)	294	<b>סה"כ שינויים בתזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
	-	1,101	הנפקת אגרות חוב שהופקדה לנאמנות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
	8	215	שיערוך התחייבויות פיננסיות
	-	(40)	הפחתת פרמיה ועודפי עלות
	1,009	10,924	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2021</b>

ביאורים לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

**ביאור 35 – נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה:**

ביום 26 במאי, 2020, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיה בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט זכויותיה במקבצי הדיור במקרקעין), תמורת כ-200 מיליון ש"ח, נטו, לאחר ניכוי עלויות עסקה ומיסוי מוערכות בהן תישא החברה. הסכם המכר הותנה בתנאי מתלה, שהוא אישור תוכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה ביחס למקרקעין. ביום 28 בדצמבר, 2021, אושרה התב"ע והתנאי המתלה התקיים. עד למועד פרסום הדוחות שולמו לחברה הבת 20% מסך התמורה. השלמת העסקה, לרבות תשלום יתרת התמורה ומסירת החזקה, צפויה להתקיים ביום 31 במרץ, 2022.

**ביאור 36 – אירועים לאחר תאריך המאזן:**

הארכת מסגרת אשראי עם בנק לאומי לישראל בע"מ:

ביום 24 בינואר, 2022, נחתם כתב תיקון למסגרת אשראי קיימת בקניון רמת אביב בע"מ מול בנק לאומי לישראל בע"מ. המועד האחרון לניצול מסגרת האשראי הוארך ליום 1 במרץ, 2024.

מליסרון בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2021

לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

## מליסרון בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2021

לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

### תוכן העניינים

#### עמוד

1	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
2	פרטים על המידע הכספי הנפרד
3	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
4	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
5-7	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
8-12	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

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

## דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר

### על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של **מליסרון בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדיריקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולתקופה של שנתיים שהסתיימה באותו תאריך, בוקר על ידי רואי חשבון אחרים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 11 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ-331 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-84 מיליוני ש"ח לשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שחוות דעתם הומצאה לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדיריקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זרה ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

תל אביב, 13 במרץ, 2022

כללי:

א. המידע הכספי הנפרד של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 99 ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 בכפוף לאמור בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן.

ב. הטיפול בעסקאות בין חברתיות:

(1) במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות בנות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים במאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומי כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

(2) יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח או הפסד או הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

(3) במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.

(4) האמור לעיל לא יחול על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

## סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה (במליוני ש"ח)

31.12.2020	31.12.2021	
		<b>נכסים</b>
		<b>נכסים שוטפים:</b>
893	973	מזומנים ושווי מזומנים
326	355	נכסים פיננסיים לזמן קצר
1	1,116	פקדונות לזמן קצר
7	3	לקוחות
15	5	חייבים ויתרות-חובה
936	1,086	חברות בנות
43	53	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
<u>2,221</u>	<u>3,591</u>	
		<b>נכסים לא שוטפים:</b>
8,004	9,254	השקעות במוחזקות
4,419	4,169	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
3	4	רכוש קבוע
<u>2,828</u>	<u>3,323</u>	נדל"ן להשקעה
<u>15,254</u>	<u>16,750</u>	
<u>17,475</u>	<u>20,341</u>	
		<b>התחייבויות והון</b>
		<b>התחייבויות שוטפות:</b>
399	99	התחייבויות לתאגידי בנקאיים ואחרים
581	1,752	חלויית שוטפות בגין אגרות חוב
20	25	ספקים ונותני שירותים
82	96	זכאים ויתרות-זכות
10	10	הפרשות
<u>1,092</u>	<u>1,982</u>	
		<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
8,757	9,167	אגרות חוב
430	518	מיסים נדחים
1	1	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
8	7	התחייבויות לאחרים
<u>9,196</u>	<u>9,693</u>	
		<b>הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:</b>
2,201	2,207	הון מניות נפרע וקרנות הון
4,986	6,459	עודפים
<u>7,187</u>	<u>8,666</u>	
<u>17,475</u>	<u>20,341</u>	

13 במרץ, 2022

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
176	138	173
13	39	42
163	99	131
2	5	1
22	23	23
139	71	107
145	(120)	345
16	-	(1)
300	(49)	451
280	188	426
252	182	343
1,058	(200)	1,193
1,330	(255)	1,561
(54)	5	(88)
1,276	(250)	1,473

הכנסות מדמי שכירות ואחרות

עלויות אחזקה ותפעול

**רווח גולמי**

הוצאות שיווק

הוצאות הנהלה וכלליות

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

עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה

הכנסות (הוצאות) אחרות

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

הוצאות מימון

הכנסות מימון

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו

**רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה**

הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה

**רווח (הפסד) לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.



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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
1,276	(250)	1,473	רווח (הפסד) לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם התאמות בגין:
(1,035)	200	(1,193)	חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות, בניכוי דיבידנד שהתקבל נטו
(145)	120	(345)	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1	2	1	פחת והפחתות
3	3	6	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
54	(5)	88	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
-	-	(10)	השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
1	1	-	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים אחרים ושינוי בריבית שנצברה
8	(89)	192	שערוך והחלפת אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה
(27)	4	(138)	שערוך הלוואות לחברות מוחזקות - ושינוי בריבית שנצברה
(2)	(1)	-	שערוך והפחתת נכיון תמורה נדחית
(26)	(7)	(29)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
108	(22)	45	
			<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
-	(4)	4	ירידה (עלייה) בלקוחות
(75)	70	11	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
1	(3)	-	שינוי ביתרות חברות בנות, נטו
74	(66)	(1)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(14)	(4)	6	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(14)	(7)	20	
			<b>מזומנים מפעילות שוטפת</b>
(1)	7	-	מס הכנסה שנתקבל (ששולם), נטו
93	(22)	65	<b>מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
-	(220)	-	מתן הלוואה לחברה מוחזקת
81	217	239	החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
-	-	(57)	רכישת חברה מוחזקת
-	72	-	תמורה נדחית בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(10)	(5)	-	השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
-	-	(13)	השקעה בפקדון לזמן קצר
(74)	(79)	(147)	השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
(3)	(15)	22	<b>מזומנים, נטו, מפעילות השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
(240)	(60)	-	דיבידנד ששולם
(425)	-	-	רכישה נוספת של מניות חברה בת
56	149	(301)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
1,284	1,047	902	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	(40)	-	מיסים ששולמו בגין רכישה נוספת של מניות בחברה בת
18	-	-	הנפקת מניות לעובדים
547	-	-	תמורה מהנפקת מניות
(620)	(1,059)	(608)	פרעון אגרות חוב
620	37	(7)	<b>מזומנים, נטו, לפעילות מימון</b>
<b>710</b>	<b>-</b>	<b>80</b>	<b>עליה במזומנים ושווי מזומנים</b>
<b>183</b>	<b>893</b>	<b>893</b>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה</b>
<b>893</b>	<b>893</b>	<b>973</b>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (במליוני ש"ח) (המשך)נספח א' – פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
-	2	8	ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
40	-	-	מיסים בגין רכישת חברה בת
-	1	1,103	פקדון בנאמנות בגין הנפקת אג"ח

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
281	281	254	ריבית ששולמה
191	174	170	ריבית שהתקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה (במיליוני ש"ח)

## 1. מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

31.12.2020	31.12.2021
9	13
884	959
893	972
-	1
-	1
893	973

## בשקלים:

בקופה ובבנקים

פקדונות

## במטבע חוץ:

פקדונות

## 2. התחייבויות פיננסיות:

א. להלן תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות:

סך-הכל	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד
ליום 31 בדצמבר 2021		
99	-	99
25	-	25
1,752	1,731	21
1,876	1,731	145
9,167	8,236	931
9,167	8,236	931
11,043	9,967	1,076

## התחייבויות:

## התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים

ספקים ונותני שירותים

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב

## התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (במיליוני ש"ח)

## 2. התחייבויות פיננסיות (המשך):

## א. להלן תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות (המשך):

סך-הכל	מדד המחירים	
	לא צמוד	לצרכן
ליום 31 בדצמבר 2020		
399	-	399
20	-	20
581	560	21
1,000	560	440
8,757	7,804	953
8,757	7,804	953
9,757	8,364	1,393

## התחייבויות:

## התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים

ספקים ונותני שירותים

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב

## התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב

## ב. סיכון נזילות:

1. סיכונים נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק תמיד לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעונן. על מנת להשיג מטרה זו החברה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזויות. בנוסף, החברה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך.

## מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה (במיליוני ש"ח)

## 2. התחייבויות פיננסיות (המשך):

## ב. סיכון נזילות (המשך):

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל ריבית בהתבסס, על ערכים נקובים לסילוק ושיעורי הריבית לתאריך המאזן:

31.12.2021

סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה	
99	-	-	-	99	P-1.0	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
857	88	186	337	246	-	ספקים ויתרות זכאים
10,824	3,115	4,140	1,817	1,752	0.25-5.85	אגרות חוב
<u>11,780</u>	<u>3,203</u>	<u>4,326</u>	<u>2,154</u>	<u>2,097</u>		<b>סך-הכל</b>

31.12.2020

סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה	
406	-	-	-	406	P+1.4 - P-1.0	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
940	86	244	355	255	-	ספקים ויתרות זכאים
9,272	2,883	3,508	2,300	581	0.65-5.85	אגרות חוב
<u>10,618</u>	<u>2,969</u>	<u>3,752</u>	<u>2,655</u>	<u>1,242</u>		<b>סך-הכל</b>

## מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם (במיליוני ש"ח)

3. הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

א. הרכב יתרת מיסים נדחים, נטו:

מיסים נדחים בנין				
סך-הכל	הטבות לעובדים ואחרים	הפסדים לצרכי מס	נדל"ן להשקעה	
(436)	(3)	64	(497)	יתרה ליום 1 בינואר 2020
6	-	(14)	20	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2020
(430)	(3)	50	(477)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
(88)	-	(5)	(83)	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2021
(518)	(3)	45	(560)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 חושבו לפי שיעור מס של 23% הצפוי לחול על החברה בעת היפוכם של הפרשים הזמניים שבנינם נוצרו.

ב. הרכב הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
(10)	(4)	-	מיסים שוטפים
(44)	6	(88)	מיסים נדחים
-	3	-	מיסים בנין שנים קודמות
(54)	5	(88)	סך-הכל

ג. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעורי המס שחלו על החברה החל משנת 2018 – 23%.

ד. שומות מס:

לחברה שומות סופיות (או הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת 2018.

ה. הפסדים לצרכי מס:

יתרת הפסדים לצרכי מס של החברה אשר מועברת לשנת המס הבאה, מסתכמת ליום המאזן ב-220 מיליון ש"ח. החברה רשמה מיסים נדחים בגין מלוא הפסדים.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה (במיליוני ש"ח)

4. **מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות בנות:**
- א. בין החברה לבין חברה בת שלה, קניון רמת אביב בע"מ, קיים הסכם לפיו בגין שירותי הניהול אשר מעניקה החברה לחברה הבת, משלמת האחרונה דמי ניהול לחברה.
- ב. החברה מעניקה לחברות בשליטתה שירותים שונים הנדרשים להפעלתן השוטפת של חברות אלה באמצעות עובדי החברה. בין השאר כוללים שירותים אלו: שירותים בתחום הפיננסי, שירותים בתחום ההנדסי – תכנוני ושירותים בתחום ייזום ופיתוח הנכסים. בגין שירותים אלו זכאית החברה לסך השווה ל-60% מהוצאות "הנהלה וכלליות" של החברה, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים המאוחדים של החברה (לפי העניין) ובכל מקרה לא יעלה על סך של 36 מיליוני ש"ח בשנה.
- בשנת 2021 שילמו חברות בשליטת החברה לחברה סך של 35 מיליוני ש"ח (בשנת 2020 סך של 33 מיליוני ש"ח בגין שירותים אלה).
- ג. בין החברה לבין חברה בת שלה, אזורי מל"ל תעשיות בע"מ, קיים הסכם לפיו בגין שירותי הניהול אשר מעניקה החברה לחברה הבת, משלמת האחרונה לחברה דמי ניהול שנתיים בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

**ד. פרטים נוספים:**

1. בהתאם להסכם הלוואה והעמדת אשראי נוסף שחתמה מליסרון עם חברה בת (אזורי מלל תעשיות בע"מ), העמידה מליסרון לחברה הבת הלוואה וזכות לקבלת אשראי נוסף (בכפוף להעמדת בטחונות מתאימים) בסך כולל של 1,050 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, ניצלה החברה הבת סך של כ-993 מיליוני ש"ח. מועד הפירעון נקבע ל-31 בדצמבר 2024.
2. 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.

**5. אגרת חוב בין חברתית מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה**

- במסגרת הסדר משנת 2016 בין בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש") והחברה לבין מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש, הנפיקה החברה את אגרות החוב (סדרה י"ג) וזאת חלף אגרות החוב של בריטיש. בהתאם להסדר חבה בריטיש מכוח אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש כלפי החברה ואלו הוחלפו באגרת חוב בין חברתית בין החברה לבין בריטיש.
- מועדי פרעון הקרן והריבית של אגרת החוב הבין חברתית זהים, גב אל גב (Back to Back), למועדי פרעון אגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה, וכן בתנאי הצמדה ושיעור ריבית זהים. למועד הדוח לא התבצע כל שינוי בהוראות אגרת החוב הבין חברתית ממועד הנפקתה כפי שנקבעו בהוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג).
- בשנת 2021 פרעה בריטיש לחברה בגין אגרת החוב הבין חברתית קרן צמודה בסך 259 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, יתרת הקרן הצמודה הינה 393 מיליון ש"ח.





# פרק ד' פרטים נוספים על התאגיד



פארק עופר שער הכרמל חיפה

עמוד

3	.....תקנה 29: דוח בדבר מצבת ההתחייבויות	1.
3	.....תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים של שנת 2021	2.
3	.....תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף	3.
	.....תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות (במישרין) לתאריך	4.
4	.....הדוח על המצב הכספי (31.12.2021)	
6	.....תקנה 12: שינויים בהשקעות בברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח	5.
	.....תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות (במישרין) והכנסות	6.
6	.....החברה מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 (באלפי ש"ח)	
	.....תקנה 20: מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר או שהופסק בהם	7.
6	.....המסחר בתקופת הדוח	
7	.....תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה	8.
13	.....תקנה 21א: בעל השליטה בחברה	9.
13	.....תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה	10.
17	.....תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה	11.
17	.....תקנה 24א: הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך אחרים סמוך למועד הדוח	12.
17	.....תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה, סמוך למועד פרסום הדוח	13.
17	.....תקנה 25א: מען רשום	14.
18	.....תקנה 26: פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח)	15.
27	.....תקנה 26א: פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח)	16.
32	.....תקנה 26ב: מורשי החתימה העצמאיים	17.
32	.....תקנה 27: רואה החשבון של החברה	18.
32	.....תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה	19.
32	.....תקנה 29: המלצות והחלטות דירקטורים	20.
33	.....תקנה 29א: החלטות החברה	21.

## 1. תקנה 19: דוח בדבר מצבת ההתחייבויות

ראו דיווח מיידי שמפרסמת החברה (ת-126) במקביל לדוח תקופתי זה.

## 2. תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים של שנת 2021

במיליוני ש"ח	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
דמי שכירות והכנסות אחרות	260	371	397	396
עלות ההכנסות	66	88	113	106
<b>רווח גולמי</b>	<b>194</b>	<b>283</b>	<b>284</b>	<b>290</b>
הוצאות פרסום ושיווק	1	-	3	3
הוצאות הנהלה וכלליות	14	15	15	17
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	1	16	7	60
<b>רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>	<b>180</b>	<b>284</b>	<b>273</b>	<b>330</b>
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	65	294	250	718
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	-	7	(2)	(2)
<b>רווח מפעולות רגילות לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>	<b>245</b>	<b>585</b>	<b>521</b>	<b>1,046</b>
הוצאות מימון	67	169	131	83
הכנסות מימון	14	16	10	13
<b>רווח לפני ניכוי מיסים על הכנסה</b>	<b>192</b>	<b>432</b>	<b>400</b>	<b>976</b>
מיסים על הכנסה	45	64	98	252
רווח מיוחס ל:	143	344	293	693
בעלי זכויות הוניות בחברה	4	24	9	31
זכויות שאינן מקנות שליטה	147	368	302	724
<b>סה"כ</b>	<b>147</b>	<b>368</b>	<b>302</b>	<b>724</b>
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	-	-	-
רווח כולל מיוחס ל:	143	344	293	693
בעלי זכויות הוניות בחברה	4	24	9	31
זכויות שאינן מקנות שליטה	147	368	302	724
<b>סה"כ</b>	<b>147</b>	<b>368</b>	<b>302</b>	<b>724</b>

## 3. תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

3.1 ביום 1.3.2021 הנפיקה החברה, במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה קיימת,

220,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') של החברה. הנפקת אגרות החוב (סדרה יז') נעשתה במחיר של 108.80 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') ובתמורה כוללת (ברוטו) של כ- 239 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים

ראו סעיף 22.3.1 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.

3.2 ביום 21.4.2021, פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור

בדרך של הצעה אחידה ובמכרז על מחיר היחידה, עד 676,964,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הרחבת סדרה נסחרת. ביום 22.4.2021, ערכה החברה מכרז לציבור לפיו נקבע כי החברה תנפיק 598,710,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') בדרך של הרחבת סדרה קיימת בתמורה לסך (ברוטו) של 674,147,460 ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 22.3.2 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.

כאמור בדוח הצעת המדף, החברה ייעדה את תמורת ההנפקה למחזור חובות קיימים של החברה ולפעילותה העסקית השוטפת של החברה. למועד הדוח עשתה החברה שימוש בתמורת ההנפקה למטרות להן יועדה ההנפקה כמפורט לעיל.

3.3. ביום 15.8.2021, פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה עד 1,222,633,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הנפקת סדרה חדשה (המובטחת בהתחייבות לרישום משכנתה והערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתה, וכן בשעבוד ראשון על זכויות החברה (בעקיפין) ביחס ל-"מתחם הגרנד קניון" בחיפה) אשר נרשמה למסחר בבורסה. ביום 16.8.2021, ערכה החברה מכרז לציבור לפיו נקבע כי החברה תנפיק 1,111,501,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') בתמורה לסך (ברוטו) של 1,111,501,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 22.3.3 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה. כאמור בדוח הצעת המדף, החברה ייעדה את תמורת ההנפקה לביצוע החלפת בטוחות לאגרות חוב (סדרה ח'). למועד הדוח עשתה החברה שימוש בתמורת ההנפקה למטרה לה יועדה ההנפקה כמפורט לעיל.

**4. תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות (במישור) לתאריך הדוח על המצב הכספי (31.12.2021)<sup>1</sup>**

4.1. חברות מהותיות מוחזקות על ידי החברה

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	סה"כ ע.ג. בש"ח	עלות מדווחת באלפי ש"ח	שיעור ההחזקה	ערך מאזני מדוח ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח
בריטיש-ישראל השקעות בע"מ	רגילה 1 ש"ח	170,268,320	170,268,320	2,456,603	100%	7,345,712
קניון רמת אביב בע"מ	רגילה 0.0001 ש"ח	3,630,000	363	617,222	100%	1,523,652

שם החברה	שיעור החזקה			
	בנייר ערך	בהון	בהצבעה	בסמכות דירקטורים
בריטיש-ישראל השקעות בע"מ	100%	100%	100%	100%
קניון רמת אביב בע"מ	100%	100%	100%	100%

<sup>1</sup> כל החברות המופיעות בטבלה זו הינן חברות פרטיות ואינן נסחרות בבורסה. לא כולל חברות לא פעילות וחברות שאינן מהותיות.

4.2 יתרות הלוואות לחברות בנות ולחברות כלולות מהותיות (במישרין ובעקיפין)

במאזן המדווח ועיקר תנאיהן הם, כדלקמן<sup>2</sup>:

שם החברה	יתרת הלוואה לתאריך המאזן (במיליוני ש"ח)	עיקרי תנאי הלוואה
בריטיש ישראל השקעות בע"מ	4,455	אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 5.85%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-131 מיליון ש"ח (יתרה ליום המאזן כ-393 מיליון ש"ח); וכן-
		אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 4.22%. פירעון בתשלומים רבעוניים בסך של כ-5 מיליון ש"ח והיתרה, בסך של כ-470 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2024 (יתרה ליום המאזן כ-522 מיליון ש"ח); וכן-
		אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 3.4%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-11 מיליון ש"ח והיתרה, בסך של כ-809 מיליון ש"ח, בחודשים יולי ואוקטובר 2024 (יתרה ליום המאזן כ-863 מיליון ש"ח); וכן-
		אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 2.55%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ-205 מיליון ש"ח, בחודש ינואר 2026 (יתרה ליום המאזן כ-229 מיליון ש"ח); וכן-
		אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 2.46%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-4 מיליון ש"ח והיתרה בסך של כ-338 מיליון ש"ח, בחודש אפריל 2026 (יתרה ליום המאזן כ-372 מיליון ש"ח); וכן-
		אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 1.75%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ-256 מיליון ש"ח, בחודש ינואר 2026 (יתרה ליום המאזן כ-283 מיליון ש"ח); וכן-
		אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 1.17%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ-103 מיליון ש"ח, בחודש ינואר 2026 (יתרה ליום המאזן כ-114 מיליון ש"ח); וכן-
		אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 1.3%. פירעון בתשלומים שנתיים שווים בסך של כ-24 מיליון ש"ח עד לחודש אוקטובר 2023 (יתרה ליום המאזן כ-48 מיליון ש"ח); וכן-
		אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 1.7%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ-21 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2025 (יתרה ליום המאזן כ-23 מיליון ש"ח); וכן-
		אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 2.65%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-2 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ-163 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2025 (יתרה ליום המאזן 177 מיליון ש"ח); וכן-
		אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 2.189%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ-230 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2025 (יתרה ליום המאזן 250 מיליון ש"ח); וכן-
		אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 4%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ-2.1 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ-173 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2025 (יתרה ליום המאזן 188 מיליון ש"ח); וכן-
		הלוואה שקלית צמודה למדד נושאת ריבית בשיעור של 8%. תיפרע בפירעון אחד בחודש דצמבר 2024 (יתרה ליום המאזן כ-82 מיליון ש"ח); וכן-
		הלוואה שקלית צמודה למדד נושאת ריבית בשיעור של 3.25%. תיפרע בפירעון אחד בלחודש דצמבר 2024 (יתרה ליום המאזן כ-463 מיליון ש"ח); וכן-
		הלוואה שקלית נושאת ריבית בשיעור של 4.63%. תיפרע בפירעון אחד בחודש דצמבר 2024 (יתרה ליום המאזן כ-448 מיליון ש"ח).

<sup>2</sup> לא כולל חברות לא מהותיות וכן לא כולל יתרות חו"ז בין החברה לבין חברות הבנות שלה.

**5. תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח**

- 5.1. לפרטים אודות הסכם מכר למכירת זכויותיה של חברה בת בבעלות המלאה של החברה בקניון "עופר לב אשדוד", ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.
- 5.2. לפרטים אודות השלמת הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה בקשר עם "קניון הצפון" בנהריה ראו ביאור 14 ה' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.
- 5.3. לפרטים אודות רכישת מניות חברת גרופר קניות חברתיות בע"מ ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

**6. תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות (במישרין) והכנסות החברה מהן לשנה שהסתיימה ביום**

**31 בדצמבר, 2021 (באלפי ש"ח)**

שם החברה	רווח (הפסד)		דיבידנד		דמי ניהול		ריבית והצמדה	
	לפני מס	אחרי מס	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח
בריטיש – ישראל השקעות בע"מ	1,301,099	987,122	-	-	35,210	6,946	122,945	-
קניון רמת אביב בע"מ	249,393	193,046	-	-	1,204	-	-	-

**7. תקנה 20: מסחר בבורסה – ניירות ערך שגרשמו למסחר או שהופסק בהם המסחר בתקופת הדוח**

- 7.1. לפרטים אודות הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה יז') של החברה למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה קיימת, ראו סעיף 22.3.1 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.
- 7.2. לפרטים אודות דוח הצעת מדף מיום 21.4.2021 לפיו הונפקו אגרות חוב (סדרה יז') של החברה בדרך של הרחבת סדרה קיימת, ראו סעיף 22.3.2 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.
- 7.3. לפרטים אודות דוח הצעת מדף מיום 15.8.2021 לפיו הונפקה סדרת אגרות חוב חדשה של החברה, אגרות חוב (סדרה כ'), ראו סעיף 22.3.3 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.
- 7.4. לפרטים אודות פדיון סופי של אגרות חוב (סדרה ח') של החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2.1.2022 (אסמכתא מס': 000867-01-2022).
- 7.5. במהלך שנת 2021 מימשו (במצטבר) עובדים בחברה 110,843 כתבי אופציה (לא סחירים) של החברה, אשר הוענקו להם במסגרת תכנית אופציות לעובדים, ל-34,154 מניות רגילות של החברה (במצטבר). כמו כן, לאחר תקופת הדוח פקעו 38,852 כתבי אופציה (לא סחירים) של החברה (עקב סיום כהונה של נושא משרה).

## 8. תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

### 8.1. מדיניות התגמול של החברה

ביום 5.5.2021 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול לנושאי המשרה של החברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול הינה לתקופה בת 3 שנים, החל מיום 5.5.2021. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 29.3.2021 ו-5.5.2021 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה<sup>3</sup>. להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2021, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח, למקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, ואשר ניתנו/צפויים להינתן להם בקשר עם כהונתם בחברה, וכן התגמולים אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה על ידי החברה (סכומי התגמולים מובאים במונחי עלות לחברה והינם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

<sup>3</sup> אסמכתאות מס': 2021-01-049812 ו-2021-01-078765, בהתאמה.

שם	תפקיד	תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)											תגמולים אחרים	
		היקף משרה	שיעור החזקות בהון החברה (לרבות בדילול מלא) <sup>4</sup> (סמוך למועד הדוח) <sup>5</sup>	שכר <sup>6</sup>	מענק <sup>7</sup>	תשלום מבוסס מניות <sup>8</sup>	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ
גב' ליאורה עופר <sup>א</sup>	יו"ר הדירקטוריון <sup>9</sup>	75%	43.82% <sup>10</sup> בדילול מלא: 43.43%	--	1,500	--	1,897	--	--	--	--	--	3,397	
מר אופיר שריד <sup>ב</sup>	מנכ"ל	100%	0% בדילול מלא: 0.29%	2,227	1,715.1	1,913	--	--	--	--	--	--	5,855.1	
מר משה רוזנבלום <sup>ג</sup>	משנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות הקניונים <sup>11</sup>	100%	0% בדילול מלא: 0%	2,195	1,692.7	767	--	--	--	--	--	--	4,654.7	
מר שי וינברג <sup>ד</sup>	משנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים	100%	0% בדילול מלא: 0.06%	1,396	818.4	385	--	--	--	--	--	--	2,599.4	

<sup>4</sup> שיעור החזקה בדילול מלא – משמע בהנחה של מימוש מלא של מלוא כתבי אופציה הקיימים של החברה נכון למועד הדוח (נכון ליום 13.3.2022 כמות של 381,040 כתבי אופציה הניתנים למימוש (תיאורטי) ל-381,040 מניות רגילות של החברה). יודגש, כי בפועל בהתאם לתנאי כתבי האופציה שהוענקו כאמור, בעת מימוש כתבי האופציה, לא יוקצו לניצעים מלוא המניות הנובעות מהם, אלא רק מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום בכתבי האופציה, דהיינו ההפרש שבין השער של מניה רגילה של החברה במועד המימוש, לבין מחיר המימוש המקורי של האופציה כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן ומתואם, בין היתר, בגין חלוקת דיבידנד. לפיכך, בפועל, כמות המניות המוקצות בגין מימוש כתבי האופציה נמוכה מהכמות המצוינת לעיל.

<sup>5</sup> בהתאם לדוח מצבת החזקות בעלי עניין של החברה ליום 31.12.2021 כפי שפורסם ביום 6.1.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-004165).

<sup>6</sup> במסגרת עלות לחברה, לרבות תנאים נלווים כגון: גילום שווי רכב, טלפון ותנאים סוציאליים בשיעורים המקובלים.

<sup>7</sup> משקף את המענק השנתי בגין שנת 2021, כפי שאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון בהתאם למדיניות התגמול (לפירוט ראו להלן). המענק השנתי בגין שנת 2021 ישולם לנושאי המשרה בסמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים לשנת 2021.

<sup>8</sup> הנתונים המופיעים בטבלה בעמודת "תשלום מבוסס מניות" משקפים את ההוצאה שרשמה החברה בדוחות הכספיים לשנת 2021, בהתאם לכללי החשבונאות, בגין הענקת כתבי אופציה שבוצעה קודם לתקופת הדוח.

<sup>9</sup> השירותים הניתנים על ידי גב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה, שהינה בעלת השליטה בעופר השקעות בע"מ (בעלת השליטה בחברה), באמצעות אורו השקעות ויעוץ בע"מ, חברה בשליטתה המלאה של גב' עופר.

<sup>10</sup> שיעור החזקה זה משקף את החזקת גב' עופר במניות החברה במישרין ובעקיפין (באמצעות החזקתה בכ-85% מהון המניות בעופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה והמחזיקה (במישרין ובעקיפין) ב-51.49% (51.04% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. לפרטים נוספים אודות החזקות עופר השקעות בע"מ במניות החברה ולרבות אודות בעלי המניות בעופר השקעות בע"מ, ראו תקנה 21א, סעיף 79להלן.

<sup>11</sup> ביום 30.9.2021 חדל מר משה רוזנבלום לכהן כמשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות הקניונים של החברה וביום 28.2.2022 הסתיימה העסקתו בחברה. לפרטים נוספים ראו הערה ג' לטבלה להלן.



פרטי מקבלי התגמולים	תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)											תגמולים אחרים		
	שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון החברה (לרבות בדילול מלא) <sup>4</sup> (סמוך למועד הדוח) <sup>5</sup>	שכר <sup>6</sup>	מענק <sup>7</sup>	תשלום מבוסס מניות <sup>8</sup>	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר
מר אורן הילינגר	סמנכ"ל כספים	100%	0% בדילול מלא: 0.05%	1,295	654.6	367	--	--	--	--	--	--	--	2,316.6
חברי דירקטוריון החברה	--	--	0%	--	--	--	--	--	--	1,640 (גמול דירקטורים)	--	--	--	1,640

## (א) תגמול ליו"ר דירקטוריון החברה, גב' ליאורה עופר

גב' ליאורה עופר מכהנת כיו"ר דירקטוריון החברה מחודש דצמבר 2008. ביום 23 בדצמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את הארכת תנאי הכהונה הנוכחיים של יו"ר הדירקטוריון לתקופה נוספת בת שלוש שנים, אשר תסתיים ביום 31 בדצמבר 2023. לפרטים בדבר תנאי כהונתה של יו"ר הדירקטוריון, גב' ליאורה עופר, ראו דיווחי החברה מימים 16.11.2020 ו-23.12.2020 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה<sup>12</sup>. בימים 9.3.2022 ו-13.3.2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון התאגיד, תשלום מענק שנתי ליו"ר הדירקטוריון בגין שנת 2021, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך של כ- 1,500 אלפי ש"ח בגין עמידה מלאה בפרמטרים הכמותיים שנקבעו בנוסחת המענק (יעד FFO ויעד NOI) על פי מדיניות התגמול של החברה. המענק השנתי של יו"ר הדירקטוריון אינו כולל רכיב של יעדים אישיים לא מדידים.

## (ב) תגמול למנכ"ל החברה, מר אופיר שריד

מר אופיר שריד מכהן כמנכ"ל החברה החל מחודש נובמבר 2019 (קודם לכן כיהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מחודש מרץ 2012 וכסמנכ"ל הכספים של בריטיש, חברת בת של החברה, חצי שנה קודם לכן). ביום 11 בנובמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מנכ"ל החברה בתוקף מיום 1.11.2019 לתקופה קצובה בת 3 שנים (עד ליום 31.10.2022), הניתן לסיום בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית הענקה למנכ"ל של כתבי אופציה בכמות המשקפת שווי הוגן של 9 משכורות חודשיות (ברוטו) בגין כל שנת כהונה (היינו, שלוש מנות שוות של כתבי אופציה בשווי הוגן של 9 משכורות (ברוטו) כל אחת). בהתאם, ביום 10.12.2019 הקצתה החברה למנכ"ל 107,480 כתבי אופציה לא סחירים. לפרטים אודות תנאי הכהונה של המנכ"ל לפי הסכם ההעסקה, לרבות תנאי ההענקה וההבשלה של כתבי האופציה שהוענקו לו במסגרת האסיפה והענקתם בפועל, הליכי אישור תנאי הכהונה של המנכ"ל באורגנים המוסמכים של החברה ראו דיווחי החברה מהימים 3.10.2019, 21.11.2019 ו-10.12.2019, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה<sup>13</sup>. ביום 23 ביוני 2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה הקיימים של מנכ"ל החברה, אשר הוענקו לו עם מינויו לתפקיד המנכ"ל כאמור לעיל, בשנתיים נוספות, וזאת ללא שינוי ביתר תנאי כתבי אופציה. לפרטים נוספים, ראו דיווחי החברה מהימים 18.5.2021 ו-23.6.2021, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה<sup>14</sup>. בימים 9.3.2022 ו-13.3.2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון התאגיד, תשלום מענק שנתי למר שריד בגין שנת 2021, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך השווה ל-12 משכורות חודשיות בגין עמידה מלאה בפרמטרים הכמותיים שנקבעו בנוסחת המענק על פי מדיניות התגמול של החברה (יעד FFO ויעד NOI) וקבלת מלוא רכיב המענק המבוסס על יעדים אישיים לא מדידים.

<sup>12</sup> אסמכתאות מס': 2020-01-114514, 2020-01-114538 ו-2020-01-131701, בהתאמה.

<sup>13</sup> אסמכתאות מס': 2019-01-100849, 2019-01-110122, 2019-01-113479, 2019-01-119902, 2019-01-119905 ו-2021-01-086181, בהתאמה.

<sup>14</sup> אסמכתאות מס': 2021-01-086181 ו-2021-01-106005, בהתאמה.

### **ג) תגמול למשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות הקניונים הפורש, מר משה רוזנבלום**

מר משה רוזנבלום כיהן כמשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות הקניונים החברה מחודש מרץ 2012 (קודם למינויו כיהן מר משה רוזנבלום כמנכ"ל החברה במשך תקופה בת שלוש שנים). ביום 24.8.2021 הודיע מר משה רוזנבלום על רצונו לסיים את כהונתו בחברה. ביום 1.10.2021, החל מר עומר אוגולניק לכהן כסמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים של החברה והחליף את מר משה רוזנבלום. מר משה רוזנבלום המשיך להיות מועסק בחברה, לרבות לצרכי חפיפה, וזאת עד לתום תקופת ההודעה המוקדמת ביום 28.2.2022.

בימים 4.11.2018 ו-6.11.2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 55,442 כתבי אופציה למר רוזנבלום. לפרטים אודות כתבי האופציה ותנאיהם ראו דיווחי החברה מהימים 6.11.2018 ו-19.11.2018, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה<sup>15</sup>. מר רוזנבלום מימש את מלוא כתבי האופציה האמורים במהלך תקופת כהונתו.

בימים 25.3.2021 ו-29.3.2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 38,852 כתבי אופציה למר רוזנבלום. לפרטים אודות כתבי האופציה ותנאיהם ראו דיווחים החברה מהימים 3.5.2021 ו-12.5.2021, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה<sup>16</sup>. עם סיום העסקתו של מר רוזנבלום בחברה פקעו כתבי האופציה הנ"ל אשר טרם הבשילו עד לאותו מועד.

בימים 9.3.2022 ו-13.3.2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון התאגיד, בהתאמה, תשלום מענק שנתי למר רוזנבלום בגין שנת 2021 במסגרת סיום העסקתו בחברה, ובהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך השווה ל-12 משכורות חודשיות בגין עמידה מלאה בפרמטרים הכמותיים שנקבעו בנוסחת המענק על פי מדיניות התגמול של החברה (יעד FFO ויעד NOI) וקבלת מלוא רכיב המענק המבוסס על יעדים אישיים לא מדידים.

### **ד) תגמול למשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים של החברה, מר שי וינברג**

מר שי וינברג מכהן כמשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים של החברה החל מחודש מרץ 2021 (עד ליום 10 בינואר 2021, כיהן מר וינברג כדירקטור בחברה. כמו כן עד ליום 28.2.2021, כיהן כמנכ"ל עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה). הסכם ההתקשרות בין החברה לבין המשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים הינו לתקופה בלתי מוגבלת, הכוללת הודעה מוקדמת בת ארבעה (4) חודשים, בכפוף לסייגים מקובלים המנויים בהסכם עמו.

בימים 25.3.2021 ו-29.3.2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 28,034 כתבי אופציה למשנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 29.3.2021 ו-12.5.2021, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה<sup>17</sup>. בימים 9.3.2022 ו-13.3.2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון התאגיד, בהתאמה, תשלום מענק שנתי למר וינברג בגין שנת 2021, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך השווה ל-8 משכורות חודשיות בגין עמידה מלאה בפרמטרים הכמותיים שנקבעו בנוסחת המענק על פי מדיניות התגמול של החברה (יעד FFO ויעד NOI) וקבלת מלוא רכיב המענק המבוסס על יעדים אישיים לא מדידים.

<sup>15</sup> אסמכתאות מס': 2018-01-100459 ו-2018-01-105307, בהתאמה.

<sup>16</sup> אסמכתאות מס': 2021-01-076524 ו-2021-01-084006, בהתאמה.

<sup>17</sup> אסמכתאות מס': 2021-01-049815 ו-2021-01-084006, בהתאמה.

### ה) תגמול לסמנכ"ל הכספים, מר אורן הילינגר

מר אורן הילינגר מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מחודש פברואר 2020. הסכם ההתקשרות בין החברה לבין סמנכ"ל הכספים הינו לתקופה בלתי מוגבלת, הכוללת הודעה מוקדמת בת שלושה (3) חודשים, בכפוף לסייגים מקובלים המנויים בהסכם עמו.

בימים 25.3.2021 ו-29.3.2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 22,427 כתבי אופציה לסמנכ"ל הכספים, וזאת לאחר ביטול כתבי אופציה קיימים שהוקצו לו (26,340 כתבי אופציה) ביום 22.3.2020. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 26.2.2020, 22.3.2020, 29.3.2021 ו-12.5.2021, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך הפניה<sup>18</sup>.

בימים 9.3.2022 ו-13.3.2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון התאגיד, בהתאמה, תשלום מענק שנתי למר הילינגר בגין שנת 2021, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך השווה ל-8 משכורות חודשיות בגין עמידה מלאה בפרמטרים הכמותיים שנקבעו בנוסחת המענק על פי מדיניות התגמול של החברה (יעד FFO ויעד NOI) וקבלת מלוא רכיב המענק המבוסס על יעדים אישיים לא מדידים.

### ו) תגמול לחברי דירקטוריון החברה

לפרטים אודות הוראות מדיניות התגמול לעניין התגמול לו זכאים הדירקטורים המכהנים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, ראו חלק ח' למדיניות התגמול. ביום 23.3.2017, פרסמה החברה דיווח בדבר עדכון גמול דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים כפי שכהנו באותה עת בחברה, וכן עדכון גמול דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים שהינם מומחים (בהתאם להגדרה בתקנות החברות (כללית בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, כפי שכהנו בחברה מעת לעת, וזאת בתוקף מיום 1.5.2017. בהתאם לדיווח כאמור, גמול ההשתתפות המעודכן שישולם לדירקטור מומחה יהיה שווה לסכום המהווה את הממוצע בין הסכום הקבוע לסכום המרבי להשתתפות לדירקטור חיצוני מומחה, כמפורט בתוספת השלישית והרביעית לתקנות הגמול, בהתאמה, בהתחשב בדרגתה של החברה. כמו כן, הגמול השנתי המעודכן שישולם יהיה שווה לסכום המרבי לדירקטור חיצוני מומחה כמפורט בתוספת הרביעית לתקנות הגמול, בהתחשב בדרגתה של החברה. בימים 9.3.2021 ו-11.3.2021 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כי הדירקטורים המכהנים וכפי שיהיו מעת לעת, אשר אינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם ושאינם עובדי בעלת השליטה או עובדי החברה ("דירקטורים מקבלי הגמול"), יהיו זכאים לגמול זהה לגמול המשולם לדירקטורים חיצוניים ודירקטורים בלתי תלויים בחברה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, כפי שנקבע בהחלטות ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 23.3.2017. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 11.3.2021 אשר הפרטים בו נכללים בדוח זה על דרך הפניה<sup>19</sup>.

### ז) שיפוי, פטור וביטוח אחריות נושאי משרה בחברה

לפרטים אודות שיפוי, פטור וביטוח אחריות נושאי המשרה בחברה ראו סעיפים 10.1.2, 10.1.3 ו-10.1.4 לפרק זה להלן.

<sup>18</sup> אסמכתאות מס': 2020-01-016447, 2020-01-024175, 2020-01-024184, 2020-01-049815 ו-2021-01-084006, בהתאמה.

<sup>19</sup> (אסמכתא מס': 2021-01-032274)

## 9. תקנה 21א: בעל השליטה בחברה

בעלת השליטה בחברה הינה עופר השקעות בע"מ (להלן: "בעלת השליטה" ו/או "עופר השקעות"), המחזיקה (במישרין ובעקיפין), בכ-51.49% מזכויות ההצבעה בחברה ומהון המניות המונפק של החברה (כ-51.04% בדילול מלא). שיעור ההחזקות בעופר השקעות נכון למועד זה הינו: ליאורה עופר: 85%; דורון עופר: 15%. לפרטים אודות עסקה פיננסית בין עופר השקעות לבין בנק השקעות זר בקשר עם 3.9% ממניות החברה אשר בבעלות עופר השקעות, ראו סעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח תקופתי זה.

## 10. תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה במהלך שנת 2021 או במועד מאוחר לסוף שנת 2021 ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח.

### 10.1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999

#### 10.1.1. התקשרות עם גב' ליאורה עופר לקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון

לפרטים בדבר תנאי כהונתה של יו"ר הדירקטוריון ראו בתקנה 21 סעיף 8.1(א) לפרק זה לעיל.

#### 10.1.2. הענקת כתבי התחייבות לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה

ביום 26 במאי 2016 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 29.2.2016 ו-18.4.2016, בהתאמה) להעניק כתבי שיפוי לנושאי המשרה ולדירקטורים, המכהנים ו/או שיכהנו מעת לעת בחברה, לרבות נושאי משרה ודירקטורים שבעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי במתן כתבי השיפוי להם, לתקופה בת שמונה (8) שנים ממועד אישורם, אשר החליפו את כתבי השיפוי הקודמים שקיבלו נושאי המשרה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 18.4.2016, 5.5.2016, 26.5.2016 ו-2016.7.6.<sup>20</sup>, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

הענקת כתב שיפוי ליו"ר הדירקטוריון, הגב' ליאורה עופר, אושרה במסגרת אישור תנאי כהונתה ביום 23.12.2020, לפרטים נוספים ראו בתקנה 21, סעיף 8.1(א) לפרק זה לעיל.

הענקת כתב שיפוי למנהלת צמיחה ואסטרטגיה, הגב' רונה אנג'ל, אושרה במסגרת אישור תנאי כהונתה ביום 23.12.2020. לפרטים ראו נוספים ראו סעיף 9.1.2 לפרק הפרטים הנוספים לדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2020.<sup>21</sup>

#### 10.1.3. הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה

ביום 29 בדצמבר 2016, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 20.11.2016 ו-23.11.2016, בהתאמה), את תיקון תקנון החברה באופן המתיר הענקת פטור לנושאי משרה בחברה (ושילוב הוראה כאמור במדיניות התגמול של החברה) וכן הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, לרבות למנכ"ל החברה המכהן ו/או שיכהן מעת לעת ולרבות לנושאי משרה ודירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה ו/או שבעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב

<sup>20</sup> אסמכתאות מס': 2016-01-051337, 2016-01-051348, 2016-01-060331, 2016-01-060346, 2016-01-035937, 2016-01-046371 ו-2016-01-046371, בהתאמה.

<sup>21</sup> אסמכתא מס': 2021-01-032187

כבעלת עניין אישי בהענקת כתבי הפטור להם לתקופה בת (8) שנים ממועד אישורם. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מהימים 23.11.2016, 30.11.2016, 1.12.2016 ו-29.12.2016,<sup>22</sup> אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה הענקת כתב פטור ליו"ר הדירקטוריון, הגב' ליאורה עופר, אושרה במסגרת אישור תנאי כהונתה ביום 23.12.2020, לפרטים נוספים ראו בתקנה 21, סעיף 8.1(א) לפרק זה לעיל. הענקת כתב פטור למנהלת צמיחה ואסטרטגיה, הגב' רונה אנג'ל, אושרה במסגרת אישור תנאי כהונתה ביום 23.12.2020. לפרטים ראו נוספים ראו סעיף 9.1.2 לפרק הפרטים הנוספים לדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2020.<sup>23</sup>

#### 10.1.4. פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

בימים 9.3.2022 ו-13.3.2022, אישרו ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את חידושה של פוליסת הביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבת שלה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1.5.2022, וזאת בהתאם לסמכות שהוקנתה לה על פי מדיניות התגמול של החברה ובהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), והסמיכו את הנהלת החברה לקבוע את התנאים הסופיים של פוליסת הביטוח החדשה עם תום תקופת הביטוח הקיימת וזאת בהתאם לתנאי השוק הנוכחיים ולעקרונות הקבועים בתקנות ההקלות ובמדיניות התגמול. כמו כן, אישרו ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה את הכללתם של יו"ר הדירקטוריון של החברה, מנהלת צמיחה ואסטרטגיה ומנכ"ל החברה בפוליסת הביטוח החדשה, בהתאם לתקנות 1ב1, 1ב1(5) ו-1א1 לתקנות ההקלות.

#### 10.1.5. התקשרות עם עופר השקעות (בעלת השליטה בחברה), בהסכם להעמדת שירותים על ידי החברה

ביום 20 בדצמבר 2021, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 7.11.2021 ו-14.11.2021, בהתאמה), את התקשרות החברה (בדרך של חידוש ההסכם הקודם אשר הסתיים ביום 31.12.2021, בהתאמות הנדרשות) עם עופר השקעות בהסכם על פיו תעמיד החברה לעופר השקעות שירותים באמצעות עובדי מטה של החברה בתחומים ספציפיים ובהיקפים מוגדרים מראש, תוך שינויים קלים שאינם מהותיים ביחס להיקף השירותים הקיים והכל בלבד שלא יהיה בהעמדת השירותים כדי לפגוע בצרכי החברה ובתשומות הניהוליות הנדרשות לה מעובדיה וכן בכך שבידי החברה תישמר הגמישות לקבוע, מעת לעת (ואף במהלך תקופת תוקפו של הסכם זה) את היקף העמדת השירותים בהתאם לצרכים הדינמיים של החברה (להלן: "הסכם השירותים").

להלן יובאו עיקרי ההסדרים בין החברה לבין עופר השקעות בקשר עם הסכם השירותים:

10.1.5.1. תקופת ההתקשרות: ההתקשרות הינה לתקופה בת שלוש שנים, החל מיום 1.1.2022,

כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להפסיק את ההתקשרות בין הצדדים בהודעה שתימסר

מראש ובכתב לצד השני, לכל הפחות 90 יום לפני הפסקת השירותים בפועל.

<sup>22</sup> אסמכתאות מס': 2016-01-131119, 2016-01-131125, 2016-01-134791, 2016-01-135502, 2016-01-145351, 2016-01-145369 ו-2016-01-145369, בהתאמה.

<sup>23</sup> ראו ה"ש 21 לעיל.

10.1.5.2. מהות והיקף השירותים: החברה תעמיד לעופר השקעות שירותים בתחומי משאבי אנוש וחשבות שכר, בתחומי האדמיניסטרציה וכן בתחום השמאות וניהול המקרקעין כמפורט להלן.

להלן יובא פירוט השירותים אשר יינתנו על ידי החברה במסגרת הסכם השירותים המוארך, תוך ציון מספר העובדים המעמידים את השירותים והיקף העמדת השירותים (לעיל ולהלן: "השירותים"):

סוג השירותים	מספר העובדים והכשרתם	היקף העמדת השירותים (על פי שיעור משרה של מעמדי השירותים)
שירותים בתחום השמאות וניהול המקרקעין	שמאית מקרקעין	היקף משרה של 10%
שירותים בתחום חשבות שכר ומשאבי אנוש	מנהלת משאבי אנוש שני חשבי שכר ומזכירה	היקף משרה של 10-25%
שירותי אדמיניסטרציה ומזכירות כלליים	3 עובדות מנהלה	היקף משרה של 10-40%

אחת לשנה תוצג בפני ועדת הביקורת סקירה של היקף השירותים הניתנים כאמור וייערך דיון בהתאם לצורך בסבירות ההיקף כאמור וזאת בהתחשב בצרכי החברה. במהלך תקופת ההסכם ובהתאם לצרכים הדינמיים והשוטפים של הצדדים לו, תהא החברה רשאית (בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה), לאשר מעת לעת הגדלה או הקטנה של היקף השירותים, בהיקף שאינו עולה על 10% מהיקף השירותים הקבוע כאמור לעיל, ובמקרה כאמור תעודכן התמורה בהתאם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהא רשאית להודיע לעופר השקעות (בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה), כי היקף השירותים שיועמדו לה יפחת מההיקף האמור לעיל (לרבות בשיעור העולה על 10%), וזאת, לאור צרכיה הדינמיים של החברה ועל מנת להבטיח כי לא יהיה בהעמדת השירותים כדי לפגוע בצרכי החברה ובתשומות הניהוליות הנדרשות מעובדי מטה החברה.

יובהר כי שינויים (הפחתה או עליה) בהיקף השירותים שתעמיד החברה על פי הסכם זה יכנסו לתוקף ברבעון העוקב לרבעון בו התקבלה ההחלטה האמורה (ובהתאמה, עדכון התמורה בהתאם לאותו שינוי ייכנס לתוקפו באותו מועד).

10.1.5.3. התמורה: בתמורה להעמדת השירותים תשלם עופר השקעות לחברה סך של כ-135 אלפי ש"ח לרבעון, בתוספת מע"מ כדון (להלן: "התמורה"). בנוסף, תישא עופר השקעות בחלק יחסי של הוצאות נלוות להעסקת עובדי החברה המעמידים את השירותים (דוגמת הוצאות תפעוליות של רכבים, הוצאות הכשרה והשתלמויות וכו'), בהתאם להיקף השירותים אשר יועמד לה בפועל ובתוספת מע"מ כדון. התמורה תשולם מדי כל רבעון מראש, עבור הרבעון בנינו היא משולמת, ביום הראשון לכל רבעון כאמור. החזר ההוצאות יבוצע מדי כל שישה חודשים.

יובהר כי חישוב התמורה דלעיל מבוסס, בדומה להסדר הקיים בהסכם השירותים הקודם, על נשיאה בעלות שכר (יחסית) של עובדי החברה המעניקים את השירותים לעופר

השקעות בהתאם להיקף השירותים כפי שפורט לעיל, בתוספת סכום בשיעור של 15% ("Cost+15").

להלן תחשיב התמורה על פי היקף השירותים נכון למועד ההסכם (כמפורט בסעיף 10.1.5.2 לעיל):

סוג השירותים	סכום התמורה הרבעונית
שירותים בתחום השמאות	כ-15,000 ש"ח
שירותים בתחום משאבי אנוש וחשבות שכר	כ-75,000 ש"ח
שירותי מזכירות ואדמיניסטרציה כלליים	כ-45,000 ש"ח
<b>סה"כ</b>	<b>כ-135,000 ש"ח</b>

10.1.5.4 שיפוי: אם וככל שתוגש כנגד החברה ו/או כנגד מי מעובדיה אשר באמצעותם מועמדים השירותים, תביעה ו/או דרישה אשר עילתה קשורה בהעמדת השירותים לעופר השקעות ו/או באחריות ו/או בנזקים אשר נגרמו מהעמדת השירותים על ידי החברה לעופר השקעות, כי אז תשפה עופר השקעות את החברה ו/או את העובדים אשר כנגדם הוגשה התביעה כאמור, לפי העניין, ביחס לתביעה ו/או דרישה כאמור, למעט בגין נזק שנגרם כתוצאה ישירה מפעולה ו/או מחדל שנעשו ברשלנות פושעת או בזדון על ידי עובד החברה באמצעותו מועמד השירות מטעם החברה. לעופר השקעות לא תהא כל תביעה ו/או דרישה נגד החברה ו/או נגד מי מעובדי החברה אשר באמצעותם מועמדים השירותים לעופר השקעות, בקשר עם העמדת השירותים, למעט בגין נזק שנגרם כתוצאה ישירה מפעולה ו/או מחדל שנעשו ברשלנות פושעת או בזדון על ידי עובד החברה באמצעותו מועמד השירות מטעם החברה.

10.1.5.5 לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14.11.2021<sup>24</sup>, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה וכן ביאור 23 ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

## 10.2 נוהל לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים

10.2.1 לפרטים אודות נוהל לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים כפי שאושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בימים 9.3.2022 ו-13.3.2022 (בהתאמה), ראו סעיף 1.6 לפרק ממטל תאגידי וסיכוני שוק בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, פרק ב' לדוח תקופתי זה.

10.2.2 יצוין כי החברה שוכרת את משרדי מטה החברה בבניין משרדים בבעלות חברה בת של עופר השקעות וצד ג' נוסף, בדמי שכירות בהיקף של כ-100,000 ש"ח לחודש הסכם השכירות אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה) וסווג כהתקשרות לא חריגה וזניחה בהתאם לנוהל עסקאות זניחות.<sup>25</sup>

<sup>24</sup> אסמכתא מס': 097135-01-2021.

<sup>25</sup> יובהר כי ביום 14.11.2021 אישר דירקטוריון החברה מסגרת התקשרות עם עופר השקעות בע"מ והסמכת הנהלת החברה לאשר התקשרות בהסכמי שכירות והרשאה לשטחי משרדים ומחסנים לתקופות קצרות, זאת בשל צרכי החברה לאפשר עבודה בקפסולות של חלק מעובדי החברה במסגרת התמודדותה עם מגיפת הקורונה וכן אישר כי ההתקשרות האמורה מסווגת כהתקשרות לא חריגה וזניחה בהתאם לנוהל עסקאות זניחות.



**11. תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בניירות ערך של החברה, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 6.1.2022 ומיום 12.1.2022,<sup>26</sup> אשר הפרטים הנכללים בהם מובאים בזאת על דרך הפניה.

**12. תקנה 24א: הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך אחרים סמוך למועד הדוח**

לפרטים בנושא ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

**13. תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה, סמוך למועד פרסום הדוח**

שם בעל המניה	ת.ז. / ח.פ.	כמות מניות
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	51-035660-3	46,080,655
יהודה בר-לב	064837123	15
עופר השקעות בע"מ	51-016078-1	1,392,002

**14. תקנה 25א: מען רשום**

14.1. כתובת: שד' אבא אבן 1, בית מרכזים 2001, הרצליה פיתוח

14.2. טלפון: 09-9525555; פקס: 09-9540893

14.3. דואר אלקטרוני: [inbalz@melisron.co.il](mailto:inbalz@melisron.co.il)

<sup>26</sup> אסמכתא מס': 004165-01-2022 ו-006340-01-2022, בהתאמה.

15. תקנה 26: פרטים אודות הדירקטורים של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח)<sup>27</sup>

15.1. גב' ליאורה עופר, ת.ז. 051983401 – יו"ר הדירקטוריון

22.12.1953	תאריך לידה
ת.ד. 107, מושב בני ציון 60910	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
לא	חברות בוועדת הדירקטוריון
לא	דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
כן, בעלת כשירות מקצועית	האם בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעלת כשירות מקצועית
כן יו"ר דירקטוריון החברה; יו"ר דירקטוריון עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה	האם היא עובדת של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
27.3.2007	תאריך תחילת כהונה
תיכנית	השכלה
ניהול עסקים וחברות בתחום המקרקעין, ההשקעות ובתחומים אחרים, ובכלל זה חברות בדירקטוריונים כמפורט להלן.	התעסקותה בחמש השנים האחרונות
עופר השקעות בע"מ, אורן ייעוץ וניהול בע"מ, קניון רמת אביב בע"מ, מבני עופרים בע"מ, עופר סחף בע"מ, חוף האלמוג אילת בע"מ, סי.אי.די. החברה הישראלית להשקעות ופיתוח בע"מ, עופר מרכזי מסחר בע"מ, כרמלי יוליעד בע"מ, הרברט סמואל 10 (ניהול) בע"מ, עופר השקעות יזמות אנרגיה (ניהול) בע"מ (בפירוק מרצון), עופר השקעות מקורות אנרגיה בע"מ, אל או אר ארה"ב בע"מ ו-LOR INVESTMENTS B.V. (חברות בנות של חברה פרטית בבעלותה המלאה של גב' עופר).	תאגידים בהם מכהנת כדירקטור
לפרטים ראו תקנה 21א לעיל	האם היא בת משפחה של בעל עניין אחר בחברה

<sup>27</sup> ביום 20.12.2021 חדל מר עודד שמיר לכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 20.12.2021 (אסמכתאות מס': 2021-01-111820 ו-2021-01-111817), המובאים על דרך ההפניה.

15.2. מר שלמה שרף, ת.ז. 30223549 – דירקטור חיצוני

10.9.1949	תאריך לידה
שד' רוטשילד 1, תל-אביב	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת איתור דירקטורים חיצוניים, ועדת מכרזים.	חברות בוועדת הדירקטוריון
דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית
לא	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
1.5.2014	תאריך תחילת כהונה
B.Sc בהנדסת מכונות, אוניברסיטת בן גוריון.	השכלה
יועץ לענייני נדל"ן	התעסקותו בחמש השנים האחרונות
חברת מידרוג בע"מ (דירקטור חיצוני), דלתא גליל תעשיות בע"מ (דירקטור חיצוני)	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

15.3. מר שלמה זהר, ת.ז. 051979466 – דירקטור חיצוני

13.2.1954	תאריך לידה
שפינוזה ברוך 5, רעננה	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	חברות בוועדת הדירקטוריון
דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית
לא	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
6.5.2019	תאריך תחילת כהונה
B.A. בכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב; M.B.A במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב.	השכלה
2018-2015 – מנכ"ל, שופרסל נדל"ן בע"מ. 2018-2015 – משנה למנכ"ל, שופרסל בע"מ. 2019-היום – יועץ לניהול ופיתוח עסקי	התעסקותו בחמש השנים האחרונות
סילברסטין פרופרטיס לימיטד (דירקטור חיצוני), פינטו אפיק 1 בע"מ (דירקטור חיצוני) שהינו השותף הכללי באפיק 1 שותפות מוגבלת (דירקטור חיצוני), מקס הנהלה ישראל בע"מ (דירקטור).	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

15.4. גב' רינת גזית, ת.ז. 024441628 – דירקטורית חיצונית

27.7.1969	תאריך לידה
בני משה 16, תל אביב	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת איתור דירקטורים חיצוניים.	חברות בוועדת הדירקטוריון
כן, דירקטורית חיצונית	דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
כן, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית
לא	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
26.5.2016	תאריך תחילת כהונה
B.A. במדעי המדינה וסוציולוגיה ואנתרופולוגיה מאוניברסיטת חיפה; M.B.A. במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב.	השכלה
החל משנת 2012 ועד היום – יועצת בתחום מיזוגים ורכישות לחברות כגון: אורמת טכנולוגיות, מגל מערכות ביטחון, GP Minerals, TSC Capital ועוד.	עיסוקו בחמש השנים האחרונות
החברה לנכסים ע"ש אדמונד בנימין דה רוטשילד (2001) בע"מ – חברה פרטית, החברה לפיתוח קיסריה ע"ש אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ – חברה פרטית, אליום מדיקל בע"מ (דירקטורית חיצונית), (כפי שנמסר לחברה צפויה לסיים שלוש תקופות כהונה בחודש יוני 2022), רציו פטרוליום אנרגיה – שותפות מוגבלת (דירקטורית חיצונית), דלתא גליל תעשיות בע"מ (דירקטורית בלתי תלויה) פנאקסיה מעבדות ישראל בע"מ (דירקטורית בלתי תלויה), מגרה ונצ'רס (דירקטורית חיצונית)	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

15.5. מר שוקי אורן, ת.ז. 055625529 – דירקטור בלתי תלוי

5.1.1959	תאריך לידה
רח' רומנילי 18א', תל אביב, 6954718.	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	חברות בוועדת הדירקטוריון
כן, דירקטור בלתי תלוי	דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית
לא	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
31.7.2018	תאריך תחילת כהונה
B.A. בכלכלה, האוניברסיטה העברית ירושלים; M.A. מנהל עסקים, האוניברסיטה העברית ירושלים.	השכלה
2012-2016 – קרגן א.וי מנכ"ל, יו"ר דירקטוריון בחברות הבת 2017-2020 - חבר וועדת האשראי של הראל חברה לביטוח בע"מ 2017-2018 – יו"ר דירקטוריון אלון חברת הדלק הישראלית בע"מ (חברה פרטית) 2019-2020 – יו"ר שירותים פיננסיים דיגיטליים נ.מ (2019) בע"מ 2019-30.9.2021 – נושא משרה בקבוצת החברות קו צינור אילת אשקלון 2019-היום- יו"ר וואן זירו הבנק הדיגיטלי בע"מ	עיסוקו בחמש השנים האחרונות
י.ש. אורן משאבים בע"מ (חברה פרטית – דירקטור יחיד), וואן זירו הבנק הדיגיטלי בע"מ	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

15.6. גב' סגי איתן, ת.ז. 51404457 – דירקטורית בלתי תלויה

21.1.54	תאריך לידה
שלוה 58, הרצליה פיתוח	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
כן, ועדת ביקורת ותגמול	חברות בוועדת הדירקטוריון
כן, דירקטורית בלתי תלויה	דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית
לא	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
16.11.2020	תאריך תחילת כהונה
רו"ח מוסמכת, בוגרת כלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן. Advanced Management program at Harvard Business School	השכלה
2017-היום, חברת מועצה מנהלית בבנק ישראל וחברת ועדת ביקורת. 2004-2019 - מנכ"ל חברה לנכסים ובניין בע"מ, סגן יו"ר חברת גב ים לקרקעות בע"מ, יו"ר מת"ם- מרכז תעשיות מדע חיפה בע"מ, יו"ר ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ, יו"ר גם ים נגב בע"מ.	עיסוקו בחמש השנים האחרונות
גינסל בע"מ (דירקטורית חיצונית)	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

22.04.1957	תאריך לידה
שלונסקי 47, חיפה	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
כן, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים	חברות בוועדת הדירקטוריון
כן, דירקטור בלתי תלוי <sup>28</sup>	דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית
לא	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
9.1.2022	תאריך תחילת כהונה
בוגר תואר ראשון בכלכלה, אוניברסיטת חיפה. מוסמך בחשבונאות, אוניברסיטת חיפה.	השכלה
2004-2020 – מנכ"ל אמות השקעות בע"מ, לרבות כהונה כדירקטור במספר חברות פרטיות בקבוצה; החל מחודש נובמבר 2021 – דירקטור חיצוני באוריין ש.מ. בע"מ.	עיסקו בחמש השנים האחרונות
דירקטור חיצוני באוריין ש.מ. בע"מ	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

<sup>28</sup> פרט למינויו של מר אבשלום מוסלר כדירקטור בחברה אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה את סיווגו כדירקטור בלתי תלוי. בהקשר זה הובא לידיעתה של ועדת הביקורת כי מר מוסלר כיהן בעבר הרחוק (לפני שנת 2004) כנושא משרה בעופר השקעות, בעלת השליטה בחברה, וכן נבחנו קשרים עקיפים בין אמות השקעות בע"מ (חברה ציבורית בה כיהן מר מוסלר כמנכ"ל עד חודש אוגוסט 2020) לבין החברה (בוררות ישנה שהתנהלה בין אמות השקעות בע"מ לבין חברה בת של החברה אשר השפעתה על החברה זניחה ואשר למועד הדוח הסתיימה) ובין אמות השקעות בע"מ לבין עופר השקעות בע"מ (בעלות היסטורית משותפת בבניין משרדים ישן בהרצליה, אשר שוויו זניח בראייתה של עופר השקעות בע"מ). ועדת הביקורת מצאה ואישרה, לרבות בהתאם לתקנה 5(א) לתקנות החברות (עניינים שאינם מהווים זיקה), תשס"ז - 2006 כי אין באמור כדי לפגוע בכשירותו של מר מוסלר לכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה.



26.4.1972	תאריך לידה
שד' אבא אבן 1, הרצליה פיתוח, 4672519	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
לא	חברות בוועדת הדירקטוריון
לא	דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית
סמנכ"ל כספים של עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
25.3.2019	תאריך תחילת כהונה
B.A. במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל; LL.M. במשפטים, אוניברסיטת בר אילן; רואה חשבון מוסמך.	השכלה
2014-2016 – סמנכ"ל כספים קרן להשקעות בית וגג החל מאפריל 2016 – סמנכ"ל כספים עופר השקעות בע"מ. החל מיום 18.4.2021 – דירקטור במספר חברות בקבוצת עופר השקעות בע"מ.	עיסוקו בחמש השנים האחרונות
החל מיום 18.4.2021 - 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 ביו.י., 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 (Hotel PAva Kft, Meder Kft, Medec Kft, Millenium Properties Zrt, ITC Kft, Duna Investments Kft), כרמלי יוליעד בע"מ, אחים עופר אחזקות (1989) בע"מ, א. נענע נכסים והשקעות בע"מ.	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

13.12.1968	תאריך לידה
ההדרים 6, מושב אלוני אבא 3600500	מען להמצאת כתבי בית דין
ישראלית	נתינות
לא	חברות בוועדת הדירקטוריון
לא	דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני
כן, בעל כשירות מקצועית	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית / בעל כשירות מקצועית
לא	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין
21.1.2021	תאריך תחילת כהונה
בוגר תואר ראשון בכלכלה וניהול, הטכניון – המכון הטכנולוגי הישראלי. מוסמך MBA, אוניברסיטת חיפה.	השכלה
החל מיום 26.10.2021 – דירקטור בחברת AKVA GROUP. החל מחודש יולי 2019 – מנכ"ל החברה לישראל בע"מ <sup>29</sup> . החל מחודש יולי 2019 – יו"ר דירקטוריון אי.סי.אל גרופ בע"מ <sup>30</sup> . 2018 – יו"ר דירקטוריון או.פי.סי אנרגיה בע"מ. מרץ 2014 – ספטמבר 2017 – יו"ר דירקטוריון אי.סי.פאואר בע"מ. 2014-2017 – מנכ"ל קנון הולדינגס בע"מ. 2013-2016 – דירקטור בטאואר סמיקונדקטור בע"מ. 2015-2019 – דירקטור בצים שירותי ספנות משולבים בע"מ. 2015-2016 – דירקטור במספר חברות הקשורות לקבוצת אקס.טי.	עיסקו בחמש השנים האחרונות
יו"ר דירקטוריון אי.סי.אל גרופ בע"מ ודירקטור בחברות הבנות של החברה לישראל בע"מ (חברות בבעלות מלאה), דירקטור בחברת AKVA GROUP.	תאגידים בהם מכהן כדירקטור
לא	האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה

<sup>29</sup> חברות ציבוריות בשליטת עידן עופר, בן דודה של הגב' ליאורה עופר (יובהר כי בן דוד אינו מהווה "קרוב", כהגדרת מונח זה בחוק החברות).

<sup>30</sup> ראו ה"ש 27 לעיל.

16. תקנה 26א: פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח)<sup>30</sup>

16.1. מר אופיר שריד, ת.ז. 028894558

28.9.1972	תאריך לידה
1.11.2019	תאריך תחילת כהונה
מנכ"ל החברה; דירקטור בחברות בנות של החברה	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
כן (מתוקף תפקידו כמנכ"ל החברה)	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
B.A. בכלכלה ובחשבונאות – אוניברסיטת חיפה; בוגר תואר שני (LL.M) במשפטים - אוניברסיטת בר-אילן; רואה חשבון מוסמך	השכלה
החל ממרץ 2012 ועד אוקטובר 2019 – סמנכ"ל כספים בחברה	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.2. מר שאול (שי) וינברג, ת.ז. 058345661

3.9.1963	תאריך לידה
1.3.2021	תאריך תחילת כהונה
משנה למנכ"ל ומנכ"ל פעילות ייזום הנדל"ן והמשרדים בחברה	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
; Polytechnic Univ. NYC בהנדסת תעשייה וניהול, ; Columbia Univ. NYC הנדסת תעשייה וניהול M.B.A במנהל עסקים, אוניברסיטת תל-אביב / Northwestern Univ.	השכלה
החל מינואר 2015 ועד אוגוסט 2019 – מנכ"ל אלייד נדל"ן בע"מ. ספטמבר 2019 ועד פברואר 2021 – מנכ"ל עופר השקעות.	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.3. מר אורן הילינגר, ת.ז. 029664364

3.10.1972	תאריך לידה
5.2.2020	תאריך תחילת כהונה
סמנכ"ל הכספים, דירקטור בחברות בנות של החברה	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
B.A. בחשבונאות – אוניברסיטת תל-אביב; LL.B. במשפטים – אוניברסיטת תל-אביב; M.B.A במנהל עסקים התמחות במימון ואסטרטגיה – אוניברסיטת תל-אביב; רואה חשבון מוסמך	השכלה
החל משנת 2013 ועד ינואר 2020 – סמנכ"ל כספים בחברה לנכסים ולבנין בע"מ	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.4. מר עומר אוגולניק, ת.ז. 021707963

5.10.1985	תאריך לידה
1.10.2021	תאריך תחילת כהונה
סמנכ"ל סחר ומנהל פעילות הקניונים, דירקטור בחלק מחברות הבנות של החברה	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
בוגר תואר ראשון בכלכלה, המרכז הבינתחומי, הרצליה.	השכלה
2019-2021 – מנכ"ל קניון עופר באר שבע. 2016-2019 – מנכ"ל קניון עופר מעלה אדומים.	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.5. מר גיא אבן, ת.ז. 027353002

26.6.1974	תאריך לידה
15.11.2021	תאריך תחילת כהונה
סמנכ"ל שיווק דיגיטל וחדשנות	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
2005 – 2004 - תואר M.B.A התמחות בשיווק הקריה האקדמית - קרית אונו; 2000 – 1997 - תואר ראשון במנהל עסקים, מגמת שיווק בינלאומי, המרכז הבינתחומי - הרצליה	השכלה
2016-2021 – מגוון תפקידים בכירים בקבוצת שופרסל (ראש אגף שיווק, דיגיטל ומועדון לקוחות; ראש מטה חטיבת סחר ושיווק).	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.6. מר איתי בניאן, ת.ז. 026615591

12.12.1979	תאריך לידה
14.2.2021	תאריך תחילת כהונה
סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
בוגר תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית, ירושלים. תואר שני MBA במנהל עסקים, אוניברסיטת ניו-יורק	השכלה
2016-2015 – מנהל מימון ושווקי שוק בצים שירותי ספנות משולבים בע"מ. 2016 – סמנכ"ל נדל"ן ופרויקטים, מיינדספייס.	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.7. גב' רונה אנגל, ת.ז. 039946991

07.04.1983	תאריך לידה
23.12.2020	תאריך תחילת כהונה
מנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה וסגניות יו"ר בעופר השקעות בע"מ.	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
כן, בתה של גב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה ובעלת השליטה בחברה (בעקיפין) באמצעות עופר השקעות בע"מ.	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות במימון והתמחות משנה בניהול סיכונים, המרכז הבינתחומי הרצליה.	השכלה
2017-היום, סגנית יו"ר, עופר השקעות בע"מ. 2012-2017, The Box Adv, שותפה ובעלים במשרד פרסום קריאטיב דיגיטל. 2008-2018, רשת - ערוץ 2, חברת דירקטוריון, תפקידי ניהול שונים וניהול המיזוג.	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.8. מר עמי חיות, ת.ז. 023007222

10.8.1967	תאריך לידה
19.11.2017	תאריך תחילת כהונה
סמנכ"ל הנדסה	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
Champlain University – Bsc	השכלה
סמנכ"ל הנדסה בניגדי השקעות בע"מ	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.9. מר גיא כשר, ת.ז. 027859370

21.9.1970	תאריך לידה
28.3.2012	תאריך תחילת כהונה
יועץ משפטי; מכהן כדירקטור בחלק מחברות הבנות של החברה	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
LL.B. במשפטים - המכללה למנהל; עורך דין מוסמך.	השכלה
החל ממרץ 2012 יועץ משפטי של החברה ועד חודש ינואר 2020 מזכיר החברה.	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.10. גב' ענבל זכאי-חורב, ת.ז. 035933977

18.1.1979	תאריך לידה
1.2.2020	תאריך תחילת כהונה
ראש מטה החברה ומזכירת החברה	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
LL.B. במשפטים – המכללה למנהל; עורכת דין מוסמכת.	השכלה
עו"ד בכירה במשרד גורניצקי ושות', עורכי דין	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.11. מר טל פרומר, ת.ז. 036485647

7.11.1979	תאריך לידה
8.8.2019	תאריך תחילת כהונה
חשב ראשי ואחראי תחום המס	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
B.A. בכלכלה ובחשבונאות, מכללת רופין; רואה חשבון מוסמך	השכלה
חשב החברה	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

16.12. מר יוסף גינוסר, ת.ז. 055377071

13.11.1958	תאריך לידה
21.2.2010	תאריך תחילת כהונה
מבקר פנימי	התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-הבת שלה, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו
לא	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה
B.A. במנהל עסקים – האוניברסיטה העברית ירושלים; רואה חשבון מוסמך	השכלה
מנכ"ל פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות

## **17. תקנה 26ב: מורשי החתימה העצמאיים**

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

## **18. תקנה 27: רואה החשבון של החברה**

משרד בריטמן אלמגור זר ושות' (Deloitte), דרך מנחם בנין 132, תל אביב (החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2021, וזאת לאחר שהחליף בתפקיד את משרד זיו האפט (BDO) בהתאם להחלטת האסיפה הכללית וכמפורט בסעיף 20.1.1 להלן).

לפי מיטב ידיעת החברה, רואה החשבון (או שותפו) אינו בעל עניין בחברה או בן משפחה של בעל עניין או נושא משרה בכירה בחברה.

## **19. תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה**

במהלך תקופת הדוח לא נעשה כל שינוי בתזכיר או בתקנון החברה.

## **20. תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים**

להלן יובאו המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית:

### **20.1. החלטות אסיפה כללית מיוחדת**

20.1.1. ביום 5.5.2021 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את ההחלטות

כדלקמן: (1) לסיים את כהונתו של רואה החשבון המבקר הנוכחי של החברה, משרד זיו האפט (BDO), ולמנות את משרד בריטמן אלמגור זר ושות' (Deloitte) כרואה החשבון המבקר של החברה, החל מהדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2021, ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שר רואה החשבון המבקר; (2) לאשר את מדיניות התגמול של החברה בנוסח אשר צורף לדוח זימון האסיפה לתקופה בת שלוש שנים ממועד אישורה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29.3.2021 ודיווח מיידי מתקן של החברה מיום 5.5.2021 בדבר זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות וכן דיווח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 5.5.2021, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך הפניה<sup>31</sup>.

20.1.2. ביום 23.6.2021 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את הארכת תקופת המימוש של כתבי האופציה הקיימים של מנכ"ל החברה, ללא כל שינוי ביתר תנאי כתבי האופציה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18.5.2021 בדבר זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות וכן דיווח מיידי מיום 23.6.2021 בדבר תוצאות האסיפה הכללית, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך הפניה<sup>32</sup>.

20.1.3. ביום 21.12.2021 אישרה האסיפה השנתית המיוחדת של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת התקשרות החברה בהסכם להעמדת שירותים לעופר השקעות בע"מ. לפרטים נוספים ראו סעיף, 10.1.5 לעיל וכן דיווח מיידי של החברה מיום 14.11.2021 בדבר זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות וכן דיווח מיידי מתקן מיום 21.12.2021 בדבר תוצאות האסיפה הכללית, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך הפניה<sup>33</sup>.

<sup>31</sup> אסמכתאות מס': 2021-01-049812, 2021-01-078276 ו-2021-01-078765.

<sup>32</sup> אסמכתאות מס': 2021-01-086181 ו-2021-01-106005.

<sup>33</sup> אסמכתאות מס': 2021-01-097135 ו-2021-01-112207.



**21. תקנה 29א: החלטות החברה**

**21.1. פטור ושיפוי לנושאי משרה**

**21.1.1. כתב התחייבות למתן פטור לנושאי משרה**

לפרטים אודות אישור הענקת כתבי פטור לנושאי משרה בחברה ראו סעיף 10.1.2 לפרק ד' זה לעיל.

**21.1.2. כתב התחייבות למתן שיפוי לנושאי משרה**

לפרטים אודות אישור הענקת כתבי שיפוי חדשים לנושאי משרה בחברה ראו סעיף 10.1.3 לפרק ד' זה לעיל.

**21.2. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה**

לפרטים אודות אישור פוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים בחברה, ראו סעיף 10.1.4 לפרק ד' זה לעיל.

תאריך: 13 במרץ, 2022

**מליסרון בע"מ**

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר הדירקטוריון	_____	13.3.2022
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	13.3.2022



# פרק ה' שאלון ממשל תאגידי



## שאלון ממשל תאגידי

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	✓	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p>דירקטור א': מר שלמה שרף.</p> <p>דירקטור ב': גב' רינת גזית.</p> <p>דירקטור ג': מר שלמה זהר.</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3.</p>

—	—	<p>שיעור<sup>2</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>3</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 6/9.</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון<sup>4</sup> התאגיד<sup>5</sup>: לא נקבעה הוראה בתקנון.</p> <p>✓ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>	2.	
	✓	<p>בשנת הדיווח (ועד סמוך למועד פרסום הדוח) נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-ו(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>	3.	
	✓	<p>כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים<sup>6</sup> למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.</p>	4.	

2  
3  
4  
5

בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

2 לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

3 לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

4 חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

5 לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ואו עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לענין שאלה זו.

	✓	<p>5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:</p> <p><input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.</p>	.5
✓		<p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>גב' רונה אנג'ל, בתה של גב' ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון ובעלת השליטה בתאגיד, הינה נושאת משרה ומנהלת צמיחה ואסטרטגיה בתאגיד. במהלך שנת 2021 נכחה הגב' רונה אנג'ל ב-5 ישיבות דירקטוריון.</p> <p>מר גיל ציק, המשמש כמשנה למנכ"ל עופר השקעות בע"מ וכעוזר אישי של גב' ליאורה עופר, יו"ר הדירקטוריון ובעלת השליטה בתאגיד, ואינו נושא משרה בתאגיד, נכח במהלך שנת 2021 ב-5 ישיבות דירקטוריון.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	.6

כשירות וכישורי הדירקטורים			
לא נכון	נכון		
	✓	בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) <sup>7</sup> . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –	.7
		פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור : עד לתום האסיפה השנתית שתתקיים לראשונה לאחר מועד בחירתם לכהן כדירקטורים בחברה.	א.
		הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים : רוב רגיל.	ב.
		מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים : שני בעלי מניות שלהם 25% לפחות מזכויות ההצבעה.	ג.

בהתאם לתקנון התאגיד, "ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית".

7

		הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון : רוב מיוחד.	ד.		
✓		<p>התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח:</p> <p><input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p>			8.
—	✓	<p>בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: <u>2</u></p>	א.		9.
		<p>מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח: 9 (עד ליום 20.12.2021 כיהן מר עודד שמיר כדירקטור בלתי תלוי בחברה והחל מיום 9.1.2022, החל לכהן מר אבי מוסלר כדירקטור בלתי תלוי בחברה).</p> <p>בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>8</sup>: 7</p> <p>בעלי כשירות מקצועית<sup>9</sup>: 2.</p> <p>במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.</p>	ב.		

<sup>8</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.  
<sup>9</sup> ר"ה"ש 8.

	✓	<p>10. א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים.  אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____.  בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.</p>		
_____	_____	<p>ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה:  גברים: 6, נשים: 3.</p>		

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)				
לא נכון	נכון			
_____	_____	<p>11. א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p style="text-align: right;">רבעון ראשון: 4.</p> <p style="text-align: right;">רבעון שני: 3.</p> <p style="text-align: right;">רבעון שלישי: 4.</p> <p style="text-align: right;">רבעון רביעי: 2.</p>		



		לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור <sup>10</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בסיק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): <sup>11</sup>					ב.
		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת	שיעור השתתפותו בוועדה לבחינת הדוחות כספיים	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול	
		ליאורה עופר	100%	-	-	-	
		שלמה שרף	100%	100%	100%	100%	
		רינת גזית	100%	100%	100%	100%	
		עודד שמיר	100%	100%	100%	100%	
		שוקי אורן	100%	100%	100%	100%	

<sup>10</sup> ר' הי"ש 2.  
<sup>11</sup> ביום 9.1.2022 מר אבי מוסלר מונה כחבר בדירקטוריון החברה. לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9.1.2022 (אסמכתא מס': 2022-01-004840).

			100%	100%	100%	100%	שלמה זהר		
			100%	-	100%	100%	סגי איתן		
			-	-	-	100%	נודרי יצחק זיזוב		
			-	-	-	100%	יואב דופלט		
	✓	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.							12.

<b>הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון</b>		
<b>לא נכון</b>	<b>נכון</b>	
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון.
		13.

		בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א.2 (לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.		
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א.6 (לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.		14.
		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121ג) לחוק החברות <sup>12</sup> . <input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		15.
	✓	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –		16.
_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.		
_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121ג) לחוק החברות <sup>13</sup> : <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא		

<sup>12</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121ד) לחוק החברות.  
<sup>13</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121ד) לחוק החברות.

		(יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
✓		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). גב' רונה אנגיל (ביתה של גב' ליאורה עופר) מכהנת כנושאת משרה בחברה בתפקיד מנהלת צמיחה ואסטרטגיה.		17.

ועדת הביקורת					
לא נכון	נכון				
—	—	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -			18.
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).			
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.			
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.			
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.			

	✓	<p>ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>		
	✓	<p>מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.</p>	19.	
	✓	<p>מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.</p>	20.	
	✓	<p>ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.<sup>14</sup></p>	21.	
	✓	<p>בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).</p>	22.	
	✓	<p>בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.</p>	23.	
	✓	<p>ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים</p>	24.	

<sup>14</sup> דיון כאמור התקיים בחודש מרץ 2021.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון	נכון			
—	—	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: <b>2 ימי עסקים</b> .	א.	25.
—	—	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (2021): 3 ימי עסקים. דוח רבעון שני (2021): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי (2021): 2 ימי עסקים. דוח שנתי לשנת 2021: 2 ימי עסקים.	ב.	
		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2021): 2 ימי עסקים (4 ימים קאלנדריים). דוח רבעון שני (שנת 2021): 3 ימי עסקים (5 ימים קאלנדריים).	ג.	

		<p>דוח רבעון שלישי (שנת 2021) : 3 ימי עסקים (5 ימים קאלנדריים).</p> <p>דוח שנתי (שנת 2021) : 4 ימי עסקים (6 ימים קאלנדריים).</p>		
	✓	<p>רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו : _____</p>	26.	
	_____	<p>בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :</p>	27.	
	✓	<p>מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).</p>	א.	
	✓	<p>התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).</p>	ב.	
	✓	<p>יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.</p>	ג.	
	✓	<p>כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.</p>	ד.	
	✓	<p>לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p>	ה.	
	✓	<p>חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.</p>	ו.	
	✓	<p>המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.</p>	ז.	

_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.	
-------	-------	--	--

ועדת תגמול <sup>15</sup>			
לא נכון	נכון		
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	.28
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	.29
_____	_____	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	.30
	✓	א. בעל השליטה או קרובו.	

ביום 22.5.2016, אישר דירקטוריון החברה לאחד את ועדת הביקורת וועדת התגמול לכדי ועדה אחת.

15



		<input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	יו"ר הדירקטוריון.	ב.	
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.	
	✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.	
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.	
	✓	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הוועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.		31.
	✓	בתקופת הדוח ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור : מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח :		32.

מבקר פנים		
לא נכון	נכון	
	✓	33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
	✓	34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: לעניין זה ראו סעיף 2.4 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' של דוח תקופתי זה. (יש לסמן x במשבצת המתאימה).
—	—	35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות <sup>16</sup> ): 850 שעות.
	✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.
	✓	36. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.

<sup>16</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים וביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

עסקאות עם בעלי עניין

לא נכון	נכון	
✓		<p>37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין –</p> <p>- מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 2 –</p> <p>1. יו"ר דירקטוריון החברה, גבי' ליאורה עופר, באמצעות חברה בבעלותה המלאה. תנאי הכהונה וההעסקה של הגבי' ליאורה עופר, מוסדרים באמצעות הסכם ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותה המלאה של גבי' עופר ואשר אושר באורגנים של התאגיד כנדרש על פי דין.</p> <p>2. מנהלת צמיחה ואסטרטגיה בחברה, גבי' רונה אנג'ל, בתה של בעלת השליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון החברה, הגבי' ליאורה עופר. תנאי הכהונה של גבי' רונה אנג'ל, מוסדרים באמצעות הסכם שירותים שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותה המלאה של גבי' רונה אנג'ל ואשר אושר באורגנים של התאגיד כנדרש על פי דין.</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדין:</p> <p style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/> כן</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא</p> <p style="text-align: right;">(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>

17 ✓		<p>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).</p> <p>אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו :</p> <p>כן <input type="checkbox"/></p> <p>לא <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p>לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). <input type="checkbox"/></p>	.38
------	--	--	-----

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: \_\_\_\_\_

יו"ר ועדת הביקורת: \_\_\_\_\_

יו"ר הדירקטוריון: \_\_\_\_\_

למיטב ידיעת התאגיד, עוסקת בעלת השליטה בתאגיד, עופר השקעות בע"מ וחברות בשליטתה ("עופר השקעות") במסגרת עיסוקיה, בין היתר, בתחומי נדל"ן בישראל העשויים להשיק לפעילותה של החברה. נכון למועד זה, בין התאגיד לעופר השקעות לא נקבע הסדר לתיחום פעילות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, התחייב התאגיד כי ככל שיובא לידיעתה כי עופר השקעות התקשרה העסקאות הנוגעות למכירה ו/או לרכישה של מרכזים מסחריים חדשים בעלי מאפיינים דומים לאלו המוזקים בידי התאגיד אשר היו נחשבים לעסקאות מהותיות בתאגיד לו היו מבוצעות על ידו, יינתן על כך גילוי במסגרת הדוחות התקופתיים של התאגיד.

17



## פרק ו'

דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בתאגיד



עופר שרונה תל-אביב (הדמיה)

## פרק ו': דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית

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. מר אופיר שריד, מנהל כללי;
2. מר אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין. הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח, כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כלה:

- מיפוי ותיעוד הבקרות וזיהוי התהליכים המהותיים מאוד.
- התהליכים שנקבעו כמהותיים מאוד הם: הכנסות משכירות, נדל"ן להשקעה.
- בחינה של הביצוע והתייעוד בפועל של הבקרות שהוגדרו בתהליכי הבקרה ברמת הארגון (ELC), במערכות המידע (ITGC), בתהליך עריכת הדוחות הכספיים ובתהליכים שזוהו כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31.12.2021 היא אפקטיבית.

מצ"ב: הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בתאגיד.

מליסרון בע"מ		תאריך: 13 במרץ, 2022	
<u>תאריך חתימה</u>	<u>חתימה</u>	<u>תפקידם</u>	<u>שמות החותמים</u>
13.3.2022	_____	יו"ר הדירקטוריון	ליאורה עופר
13.3.2022	_____	מנכ"ל	אופיר שריד

## הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 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, ככל שהיו; וכן-
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיו;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

---

אופיר שריד

---

תאריך

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אורן הילינגר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מליטרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2021 (להלן: "הדוחות");
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות כספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
    - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, ככל שהיו; וכן-
    - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיו;
  - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
    - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
    - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
    - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

---

אורן הילינגר

---

תאריך





## נספח א'

תמצית דוחות כספיים של בריטיש ישראל  
השקעות בע"מ ליום 31.12.2021



# בריטיש ישראל השקעות בע"מ

## תמצית נתונים כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021

### תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
3	דוח רואי החשבון המבקרים
4-5	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על המצב הכספי
6	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-21	ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים

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

## דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

### בריטיש ישראל השקעות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **בריטיש ישראל השקעות בע"מ** (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולתקופה של שנתיים שהסתיימה באותו תאריך, בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים אשר הדוח שלהם עליהם מיום 11 במרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973, על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2021 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 13 במרץ, 2022

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת  
מרג'י אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455

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

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

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628

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

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

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>ביאור</u>	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים:</b>
71	68		מזומנים ושווי מזומנים
27	20		הלוואות ופקדונות לזמן קצר
52	32		לקוחות
16	6		חייבים ויתרות חובה
6	5		מס הכנסה לקבל
200	200	3	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
<u>372</u>	<u>331</u>		
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
156	158		הלוואות
88	88		מוניטין
12	12		הוצאות מראש ונכסים אחרים
5	5		רכוש קבוע, נטו
13,323	14,463	4	נדל"ן להשקעה
<u>13,584</u>	<u>14,726</u>		
<u>13,956</u>	<u>15,057</u>		<b>סך הכל נכסים</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

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

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>ביאור</u>	
<b>התחייבויות והון</b>			
<b>התחייבויות שוטפות:</b>			
98	241		אשראי לזמן קצר
894	1,046	5	יתרות זכות וחלויות שוטפות של אגרות חוב לחברה אם
79	94		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
207	119		זכאים ויתרות זכות
73	115		הפרשות
<u>1,351</u>	<u>1,615</u>		
<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>			
252	27		הלוואות מבנקים ואחרים
4,271	4,091	6	אגרות חוב והלוואות מחברת האם
31	46		התחייבויות לאחרים
<u>1,691</u>	<u>1,933</u>	7	מסים נדחים
<u>6,245</u>	<u>6,097</u>		
<u>7,596</u>	<u>7,712</u>		<b>סך הכל התחייבויות</b>
<b>הון:</b>			
<b>הון המיוחס לבעלי המניות של החברה:</b>			
170	170		הון מניות
700	700		פרמיה על מניות
45	45		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
25	25		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>5,050</u>	<u>5,970</u>		עודפים
<u>5,990</u>	<u>6,910</u>		<b>סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
370	435		<b>הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה</b>
<u>6,360</u>	<u>7,345</u>		<b>סה"כ הון</b>
<u>13,956</u>	<u>15,057</u>		

אורן הילינגר  
דירקטור ואחראי על הכספים

אופיר שריד  
דירקטור ומנכ"ל

13 במרץ, 2022  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
1,168	863	1,073	8	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
329	259	286	9	עלות ההכנסות
839	604	787		<b>רווח גולמי</b>
2	2	2		הוצאות פרסום ושיווק
37	36	38		הוצאות הנהלה וכלליות
800	566	747		<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
714	(516)	855	4	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(38)	(4)	6		הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו
1,476	46	1,608		<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
256	206	316	.א.10	הוצאות מימון
8	7	10	.ב.10	הכנסות מימון
1,228	(153)	1,302		<b>רווח (הפסד) לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
286	9	314	7	מסים על ההכנסה
942	(162)	988		<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה</b>
				<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:</b>
892	(169)	920		בעלי מניות החברה
50	7	68		זכויות שאינן מקנות שליטה
942	(162)	988		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
	זכויות שאינן			קרן הון בגין	קרן הון בגין	פרמיה על	הון המניות	
סך-הכל	מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	בעלי זכויות	עסקאות עם	מניות	הנפרע	
				שאינן מקנות	בעל שליטה			
				שליטה				
6,360	370	5,990	5,050	25	45	700	170	יתרה ליום 1.1.2021
988	68	920	920	-	-	-	-	שינויים במהלך שנת 2021:
(3)	(3)	-	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
7,345	435	6,910	5,970	25	45	700	170	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
								יתרה ליום 31.12.2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

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	
6,526	367	6,159	5,219	25	45	700	170	יתרה ליום 1.1.2020
(162)	7	(169)	(169)	-	-	-	-	שינויים במהלך שנת 2020:
(4)	(4)	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) כולל לתקופה
6,360	370	5,990	5,050	25	45	700	170	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
								יתרה ליום 31.12.2020

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.



הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בנין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בנין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
5,588	321	5,267	4,327	25	45	700	170
942	50	892	892	-	-	-	-
(4)	(4)	-	-	-	-	-	-
<u>6,526</u>	<u>367</u>	<u>6,159</u>	<u>5,219</u>	<u>25</u>	<u>45</u>	<u>700</u>	<u>170</u>

יתרה ליום 1.1.2019

שינויים במהלך שנת 2019:

רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31.12.2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
942	(162)	988	<b>רווח (הפסד) כולל לשנה</b>
			<b>התאמות בנין:</b>
(714)	516	(855)	(עליית) ירידת ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
1	1	1	פחת והפחתות
244	(31)	242	מסים נדחים, נטו
12	36	(4)	שערך פקדונות והלוואות שניתנו
2	(2)	8	עליית (ירידת) ערך הלוואות לזמן ארוך ושינויים בריבית שנצברה
(2)	-	-	ירידת ערך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
10	(29)	92	עליית (ירידת) ערך אגרות חוב לחברה אם ושינויים בריבית שנצברה
<u>495</u>	<u>329</u>	<u>472</u>	
			<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
3	(29)	20	(עלייה) ירידה בלקוחות
-	16	11	ירידה בחייבים ויתרות חובה
4	(11)	3	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
54	(8)	33	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות
1	4	-	עלייה בהתחייבויות אחרות
<u>62</u>	<u>(28)</u>	<u>67</u>	
<u>557</u>	<u>301</u>	<u>539</u>	<b>מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.



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

**נספח א' – פעולות מימון והשקעה מהותיות שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:**

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
48	40	56
-	10	-

תוספות לנדל"ן להשקעה באשראי

פקדון בנאמנות בגין מימוש נדל"ן להשקעה

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

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
210	188	182
9	6	7
67	41	40

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מס הכנסה ששולם, נטו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

**ביאור 1 - כללי:**

**א.** בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן – "החברה") נוסדה ביום 27 באוגוסט 2003. ביום 30 במאי 2007 הנפיקה החברה ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. בעלת השליטה בחברה היא חברת מליסרון בע"מ (להלן: "מליסרון"), חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ביום 12 באפריל 2011, הושלמה העסקה לרכישת השליטה בחברה (70% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה) על ידי חברת מליסרון. ביום 27 במרץ 2012 נרכשו כל מניות החברה על ידי מליסרון ומאז נמחקו מניויתיה ממסחר בבורסה והיא הפכה ל"תאגיד מדווח" (כמשמעות מונח זה בסעיף 36 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968). יחד עם זאת החברה נחשבה כחברה פרטית שהינה "חברת אגרות חוב" (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), וזאת כל עוד תהיינה אגרות חוב של החברה במחזור. בחודש מאי 2016, הושלם מהלך החלפת אגרות החוב של החברה באגרות חוב של מליסרון, והחברה חדלה מלהיות "חברת אגרות חוב" (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), ו-"תאגיד מדווח" (כמשמעות מונח זה בסעיף 36 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968). תמצית נתונים כספיים אלה ערוכים בהתאם לכללי ההכרה, המדידה וההצגה לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

**ב. פרטים בדבר מדד המחירים לצרכן:**

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן ושיעורי השינוי בתקופות הדיווח:

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
100.8	100.2	102.6	מדד המחירים לצרכן (בנקודות-מדד ידוע)

**שיעור השינוי באחוזים  
בשנה שהסתיימה ביום**

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
0.30	(0.60)	2.40	שיעור העלייה (ירידה) של:
			מדד המחירים לצרכן (ידוע)

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

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

לפרטים אודות פעילות החברה בתקופת המשבר קורונה, ראו ביאור 2 לדוחות כספיים מאוחדים של חברת האם ("מליסרון") ליום 31 בדצמבר 2021.

**ביאור 3 - נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה:**

ביום 26 במאי, 2020, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיה בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט זכויותיה במקבצי הדיור במקרקעין), תמורת כ-200 מיליון ש"ח, נטו, לאחר ניכוי עלויות עסקה ומיסוי מוערכות בהן תישא החברה. הסכם המכר הותנה בתנאי מתלה, שהוא אישור תוכנית בניין עיר (תב"ע) חדשה ביחס למקרקעין. ביום 28 בדצמבר, 2021, אושרה התב"ע והתנאי המתלה התקיים. עד למועד פרסום הדוחות שולמו לחברה הבת 20% מסך התמורה. השלמת העסקה, לרבות תשלום יתרת התמורה ומסירת החזקה, צפויה להתקיים ביום 31 במרץ, 2022.

**ביאור 4 - נדל"ן להשקעה:**

**א. הרכב:**

2020	2021	
13,650	13,323	שווי הוגן ליום 1 בינואר
		תוספות במהלך השנה:
294	207	השקעות בנכסים קיימים
-	67	תשלום בנין ביטול מכר חלקי (ביאור 4.ד.4)
-	11	היוון מימון לנדל"ן בהקמה
(105)	-	סיווג לנכסים המסווגים כמוחזקים למכירה (ביאור 3 ו4.ה.4)
(516)	855	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(327)	1,140	
<u>13,323</u>	<u>14,463</u>	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. מדידת השווי ההוגן על פי רמה 3:

תיאור המכשיר הנמדד		תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים		טכניקת הערכה ליום		שווי הוגן
טווח	נתונים אחרים	טווח	נתונים אחרים	טווח	נתונים אחרים	טווח
<b>ליום 31 בדצמבר, 2021</b>						
5-88 אלפי מ"ר	שטח לשיווק	47-210 ש"ח למ"ר	שטח לשיווק	אומדן שכ"ד למ"ר	גישת ההכנסה- היוון תזרימי מזומנים (DCF)	13,859
		5.25%-7.25%	שיעור היוון עיקרי	שיעור תפוסה		
		92%-100%				
					גישת ההשוואה	428
					היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה	
		7.16%	שיעור היוון עיקרי	הצפויות לנבוע לצורך הקמתו		176
<b>ליום 31 בדצמבר, 2020</b>						
5-88 אלפי מ"ר	שטח לשיווק	45-204 ש"ח למ"ר	שטח לשיווק	אומדן שכ"ד למ"ר	גישת ההכנסה- היוון תזרימי מזומנים (DCF)	12,717
		5.25%-7.50%	שיעור היוון עיקרי	שיעור תפוסה		
		90%-100%				
					גישת ההשוואה	325
					היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה	
		7.25%-7.50%	שיעור היוון עיקרי	הצפויות לנבוע לצורך הקמתו		281

- (1) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון: דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעורי היוון העיקריים בהם נעשה שימוש נעים בין 5.25% ל-7.25%
- (2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על הערכת שווי השוק של נכסי הנדל"ן להשקעה בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידתם סחירותם.
- (3) השווי ההוגן בקבוצה ג' נמדד בהתבסס על שווי הנכס כבנוי ומאוכלס בניכוי רווח יזמי ויתרת עלות ההקמה.

**ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)**

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. מידע בדבר הסכמים שהוכרו בדוח רווח והפסד בגין נדל"ן להשקעה:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2020	31.12.2021
863	1,073
259	286

הכנסות מדמי שכירות ואחרות מנדל"ן להשקעה  
הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות דמי שכירות ואחרות

ד. הסכם ביטול מכר (חלקי), פשרה ושיתוף פעולה - "קניין הצפון" בנהריה:

ביום 28 במאי, 2013, נחתם הסכם מכר בין חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "המוכרות") ובין כלל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "כלל"), במסגרתו רכשה כלל את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן בקניין הידוע כ-"קניין הצפון" בנהריה ובמגרש סמוך המיועד למגורים. בהתאם להוראות הסכם המכר ובכפוף לתנאים הנקובים בו, נקבעו מנגנוני הבטחת תשואה והתאמת תמורה בין הצדדים לתקופה של 10 שנים וזאת החל ממועד מסירת החזקה במקרקעין לידי כלל בהתאם להסכם המכר. בין הצדדים נתגלעו חילוקי דעות בנוגע ליישומו של הסכם המכר ובמסגרת הליכים משפטיים כפרו זה בטענותיו של זה. על מנת ליישב ולסיים באופן מלא וסופי את ההליכים המשפטיים ולסלק את כל הטענות והמחלוקות ביניהם, ביום 2 ביוני, 2020, חתמו הצדדים על הסכם פשרה במסגרתו יבוטל הסכם המכר באופן חלקי וזאת בהתייחס למחצית (50%) מכלל הזכויות וההתחייבויות בקניין ובמקרקעין, כנגד השבה לכלל על ידי המוכרות סך של 67 מיליון ש"ח.

בנוסף, וביחס למחצית הזכויות אשר יותרו בידי כלל, ישולם לכלל פיצוי סופי בסך 53 מיליון ש"ח. ההסדר דלעיל כולל וויתור הדדי של הצדדים על כל הטענות, הדרישות והתביעות בקשר להסכם המכר ו/או להליכים המשפטיים ו/או למחלוקות שנתגלעו בין הצדדים, ובכלל זה טענות, דרישות ותביעות בגין סכומים המגיעים למי מהצדדים (לטענתם) בהתאם להסכם המכר, ובכלל כך ביטול סופי ומוחלט של מנגנוני הבטחת התשואה והתאמת התמורה שנקבעו בהסכם המקורי. תוקף ההסכם הותנה באישור הממונה על התחרות, אשר ניתן ביום 21 באוקטובר, 2020. בחודש מאי, 2021, הושלם ההסכם (לרבות קבלת אישור ביהמ"ש) 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"קניין הצפון".

ה. מימוש נדל"ן להשקעה:

ביום 24 ביוני, 2020, התקשרו חברות בנות בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מכר למכירת זכויותיהן בקניין "עופר מלכת שבא אילת" (למעט חנות אחת המתנהלת כיחידה מסחרית עצמאית) בתמורה לסכום של 67 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. העסקה הושלמה ביום 9 בספטמבר, 2020. במסגרת העסקה קיים מנגנון הבטחת הכנסה בגין התקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2020, במסגרתו התחייבו המוכרות כי במקרה בו תפחתנה הכנסות מסוימות של הקניין מסך מסוים לחודש, הן תשלמנה את הפרש, בכפוף לתנאים שנקבעו שם. בעקבות השלמת העסקה נגרע ממאזן החברה החלק שנמכר ואילו החלק שנותר (החנות העצמאית) סווג בחזרה לנדל"ן להשקעה.

ו. להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן:

בהתבסס על NOI של כ-899 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההוגן הינו כ-468 מיליון ש"ח (בניכוי מיסים נדחים בשיעור של 23% - כ-360 מיליון ש"ח).



**ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)**

ביאור 5 - יתרות זכות וחלויות שוטפות של אגרות חוב לחברה אם:

הרכב:

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2021	בסיס הצמדה	
		%		
538	681	3.5	מדד	הלוואה לזמן קצר
356	365	-	-	חלויות שוטפות
<u>894</u>	<u>1,046</u>			<b>סך-הכל</b>

ביאור 6 - אגרות חוב והלוואות מחברת האם:

א. הרכב:

31.12.2020	31.12.2021	שיעור ריבית ליום		בסיס הצמדה	
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות		31.12.2021	%		
					אגרות חוב בחברה:
843	840	3.40	מדד		אגרות חוב סדרה א'
224	224	2.55	מדד		אגרות חוב סדרה ב'
275	275	1.75	מדד		אגרות חוב סדרה ג'
47	24	1.30	מדד		אגרות חוב סדרה ד'
112	111	1.17	מדד		אגרות חוב סדרה ה'
23	23	1.70	מדד		אגרות חוב סדרה ו'
362	363	2.46	מדד		אגרות חוב סדרה ז'
389	135	5.85	מדד		אגרות חוב סדרה ח'
510	501	4.22	מדד		אגרות חוב סדרה ט'
173	173	2.65	מדד		אגרות חוב סדרה י'
245	245	2.19	מדד		אגרות חוב סדרה י"א
184	184	4.00	מדד		אגרות חוב סדרה י"ב
405	463	3.25	מדד		הלוואה (ב)
409	448	4.63	-		הלוואה (ב)
70	82	8.00	מדד		הלוואה (ב)
<u>4,271</u>	<u>4,091</u>				<b>סך-הכל</b>

**ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)**

ביאור 6 - אגרות חוב והלוואות מחברת האם (המשך):

**ב. פרטים נוספים:**

בהתאם להסכם הלוואה והעמדת אשראי נוסף שחתמה חברת האם ("מליסרון") עם חברה בת, העמידה מליסרון לחברה הבת הלוואה וזכות לקבלת אשראי נוסף (בכפוף להעמדת בטחונות מתאימים) בסך כולל של 1,050 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, ניצלה חברת הבת סך של כ-993 מיליוני ש"ח. מועד הפירעון נקבע ל-31 בדצמבר 2024.

ביאור 7 - מיסים על ההכנסה:

**א. מיסים נדחים:**

1. הרכב:

מיסים נדחים בגין					
סך-הכל	הפרשים זמניים אחרים	הפרשים זמניים בגין הטבות לעובדים	הפרשים זמניים בגין רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	הפסדים לצרכי מס	
(1,722)	4	1	(1,820)	93	יתרה ליום 1.1.2020
					שינויים בשנת 2020:
31	8	(1)	24	-	סכומים שהוכרו ברווח והפסד
(1,691)	12	-	(1,796)	93	יתרה ליום 31.12.2020
					שינויים בשנת 2021:
(242)	-	-	(248)	6	סכומים שהוכרו ברווח והפסד
(1,933)	12	-	(2,044)	99	יתרה ליום 31.12.2021

2. הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בקבוצה, מסתכמים ליום המאזן בכ- 556 מיליון ש"ח. בגין הפסדים בסך של כ- 124 מיליון ש"ח לא נרשם מס נדחה.

3. המיסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23%.

**ב. הרכב הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה:**

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
30	21	21	מיסים שוטפים
244	(31)	242	מיסים נדחים
12	19	51	מיסים בגין שנים קודמות
286	9	314	סך-הכל

ג. שיעור המס ושינויים בשיעורי המס החלים על החברה: שיעור המס שחל על החברה החל משנת 2018 - 23%.

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)

ביאור 7 – מיסים על ההכנסה (המשך):

ד. שומות מס:

לרוב החברות בקבוצה שומות מס סופיות (או הנחשבות כסופיות) עד שנת המס 2016, למעט חברות אשר מתנהלות מול רשויות המס בהליכי שומה בגין שנות מס מוקדמות יותר בהתאם לשלב הדיוני הרלוונטי כאמור.

ה. מס תיאורטי:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
1,228	(153)	1,302	רווח (הפסד) לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס העיקרי
282	(35)	299	המס התיאורטי
			תוספת (חסכון) מס בגין:
7	7	(5)	הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות), נטו
12	19	51	מיסים בגין שנים קודמות
(2)	(3)	-	הפרשים בגינם לא נזקפו מיסים נדחים
			יצירת מיסים נדחים בגין הפסדים והטבות משנים קודמות
(19)	(1)	(9)	שבגינם לא נרשמו מיסים נדחים בעבר
6	17	(20)	הפרש בין בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח לצרכי מס
-	5	(2)	לבין בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח בדוחות הכספיים, נטו
			אחרים
286	9	314	סך-הכל

ביאור 8 – הכנסות מדמי שכירות ואחרות:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
832	607	756	דמי שכירות
232	172	223	דמי ניהול
90	73	80	הכנסות חשמל
14	11	14	שירותים ושונות
1,168	863	1,073	סך-הכל

ביאור 9 – עלות ההכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
39	33	33	משכורות ונלוות
149	118	138	הוצאות אחזקה
100	78	82	חשמל
1	1	1	פחת
23	14	18	פרסום ושיווק
17	15	14	אחרות
<u>329</u>	<u>259</u>	<u>286</u>	

ביאור 10 – הוצאות והכנסות מימון:

א. הוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
			א. הוצאות מימון:
			הוצאות מימון בגין:
7	-	-	אגרות חוב
17	12	19	הלוואות לזמן ארוך
217	155	297	בעלת שליטה
4	1	10	ריבית והפרשי הצמדה למוסדות
11	38	1	אחרות
<u>256</u>	<u>206</u>	<u>327</u>	
-	-	(11)	בניכוי מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה
<u>256</u>	<u>206</u>	<u>316</u>	סך-הכל

ב. הכנסות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
			ב. הכנסות מימון:
8	7	10	הלוואות שניתנו לזמן ארוך
<u>8</u>	<u>7</u>	<u>10</u>	סך-הכל

**ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021 (במיליוני ש"ח)**

ביאור 11 - ניהול הסיכונים:

סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר. מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק לכיסוי ההתחייבויות במועד פירעונן. על מנת להשיג מטרה זו החברה פועלת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת שיספיקו לפירעון התחייבויות בזמן הקצר. בנוסף החברה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות לזמן ארוך:

**מועדי הפרעון**

סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה (באחוזים)	
					31.12.2021	
681	-	-	-	681	3.5	הלוואה לזמן קצר מחברה אם
433	-	46	174	213	-	ספקים ונותני שירותים ויתרות זכאים
4,455	-	1,523	2,567	365	8 - 1.17	אג"ח והלוואות מחברת האם
258	-	-	27	231	6.29 - 3.76	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
<b>5,827</b>	<b>-</b>	<b>1,569</b>	<b>2,768</b>	<b>1,490</b>		<b>סך-הכל</b>

**מועדי הפרעון**

סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה (באחוזים)	
					31.12.2020	
538	-	-	-	538	3.5	הלוואה לזמן קצר מחברה אם
501	4	92	190	215	-	ספקים ונותני שירותים ויתרות זכאים
4,621	330	1,882	2,053	356	8 - 1.17	אג"ח והלוואות מחברת האם
341	-	20	232	89	6.29 - 3.76	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
<b>6,001</b>	<b>334</b>	<b>1,994</b>	<b>2,475</b>	<b>1,198</b>		<b>סך-הכל</b>