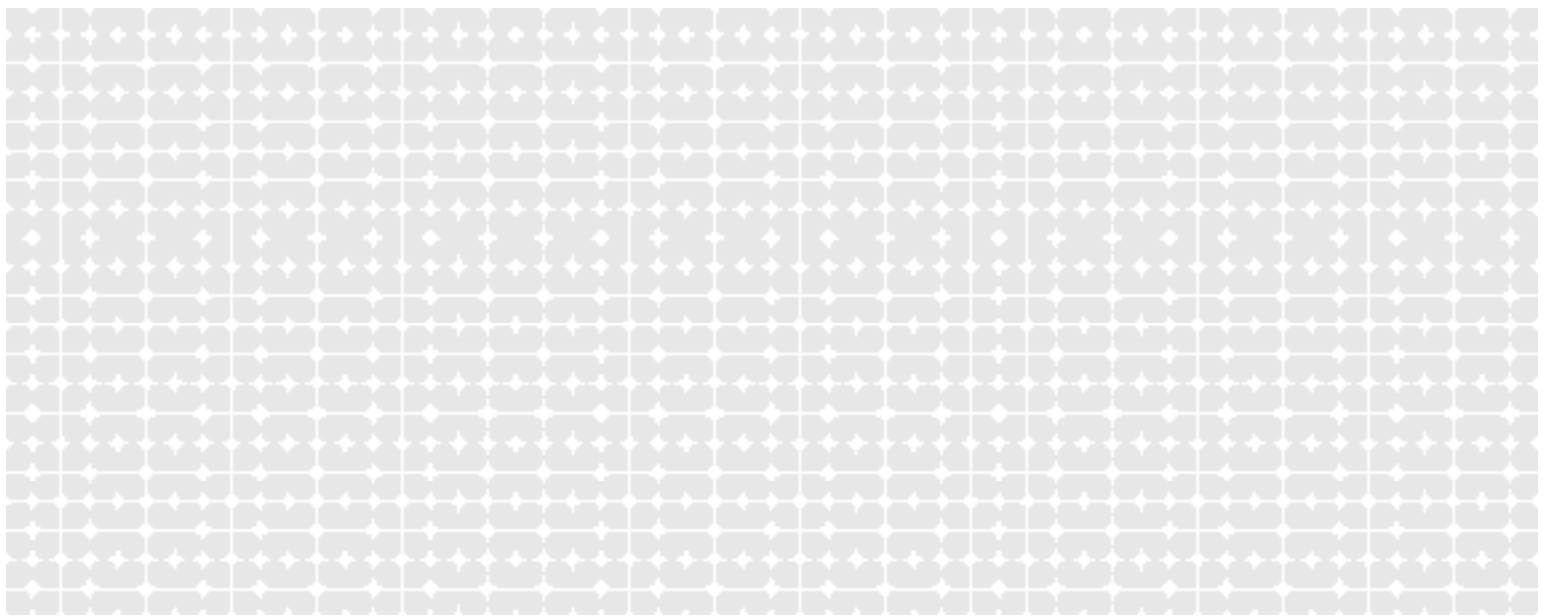


# סליסרון

## דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה  
ביום 31 במרץ 2022

---





# עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד



עופר הקריון קריית ביאליק

## עדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד"

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

1. בסעיף 10 (פילוחים ברמת הפעילות בכללותה) לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי יתווספו הנתונים הבאים:

1.1. סעיף 10.12 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי (נכסים מניבים בהקמה (מצרפי) יתווספו הנתונים הבאים:

ביום 6.4.2022, במסגרת העסקה המשותפת (המוחזקת בחלקים שווים עם אפי נכסים בע"מ) בפרויקט במתחם שרונה בתל אביב הידוע בשם "Landmark Tel Aviv" ("הפרויקט"), התקשרה החברה בהסכם עם חברת הייטק בינלאומית, להשכרה של כמחצית משטחי המשרדים במגדל A בפרויקט, אשר הקמתו צפויה להסתיים בתום שנת 2023 ("ההסכם"). על פי ההסכם, ישכור השוכר שטח של כ-51,000 מ"ר (המתפרש על פני 20 קומות מתוך 39 הקומות במגדל A) ו-660 מקומות חניה, לתקופת שכירות בת 7 שנים עם שתי אופציות להארכת התקופה בנות שלוש שנים כל אחת. היקף העסקה הכולל<sup>3</sup> ביחס לתקופת השכירות הראשונה (ללא מימוש האופציות) צפוי לעמוד על כ-750 מיליון ש"ח (מתוך זה חלק החברה 50%). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 6.4.2022 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.<sup>4</sup>

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

1.2.1. ביום 12.4.2022, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה בהסכם עם צד ג' לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין בשטח של כ-9 דונם, בתמורה לסך של כ-36 מיליון ש"ח. המקרקעין ממוקמים בטירת הכרמל בסמוך לפארק המשרדים עופר הכרמל של החברה וישמשו להרחבת הפארק.

1.2.2. ביום 31.3.2022 השלימה חברה בת בבעלות מלאה של החברה את עסקת מכירת זכויותיה בקניון "עופר לב אשדוד" (למעט זכויותיה במקבצי הדיור במקרקעין) בתמורה לסך של 237 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2022.

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

<sup>2</sup> העדכון הינו בהתאם לתקנה 39 לתקנות נירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, וכולל שינויים או חידושים מהותיים בעסקי החברה, בכל עניין שיש לתאר בדוח התקופתי של החברה, שאירעו החל ממועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2021 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (פורסם ביום 14 במרץ 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-029338) ועד למועד פרסום עדכון זה או שהחברה סברה כי יש לציין בדוח זה, וכן מכח הנחיית נילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (במסגרת פרויקט שיפור דוחות) מחודש ינואר, 2011 (סעיף 43 להנחיה).

<sup>3</sup> היקף העסקה הכולל מתייחס לתשלומים בגין דמי שכירות, דמי ניהול וחניה בהתאם להסכם.  
<sup>4</sup> אסמכתא מס' 2022-01-043672.

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

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022	נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
31.12.2021	רבעון 1	
2,593	2,621	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
138	39	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
126	22	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.28% <sup>5</sup>	*6.33%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
462	466	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>6</sup>
92	93	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>7</sup>

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

<sup>5</sup> בחישוב שיעור התשואה ליום 31.12.2021 התווספו ל-NOI הקלות שהוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף הקורונה.  
<sup>6</sup> 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 במרץ 2022. כמו כן, בחישוב דמי שכירות ממוצעים לשנת 2021, נטרלו הקלות אשר הוענקו לשוכרים עקב התפרצות נגיף קורונה, על מנת לשקף דמי שכירות מייצג בטווח הארוך.  
<sup>7</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022	נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
31.12.2021	רבעון 1	
2,422	2,454	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
126	35	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
32	23	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
97%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.70%	*6.55%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>8</sup>
169	170	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>9</sup>
65	68	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>10</sup>

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

<sup>8</sup> ראו ה"ש 5 לעיל.

<sup>9</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

<sup>10</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

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

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022	נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
31.12.2021	רבעון 1	
1,727	1,744	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
100	29	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
68	16	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
99%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.65%	*6.66%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>11</sup>
164	166	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>12</sup>
60	62	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>13</sup>

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

<sup>11</sup> ראו ה"ש 5 לעיל.  
<sup>12</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.  
<sup>13</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022	נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
31.12.2021	רבעון 1	
1,766	1,781	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
93	28	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
106	13	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
98%	99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
**6.30%	**6.37%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>14</sup>
210	<sup>16</sup> 203	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>15</sup>
58	62	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>17</sup>

\* שיעור התשואה משקלל תפוסה של 99% בשטחי המסחר בקניון ו-98% בשטחי המשרדים.

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

<sup>14</sup> ראו ה"ש 5 לעיל.

<sup>15</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

<sup>16</sup> הירידה בדמי השכירות הממוצעים למ"ר נובעת מהשכרת שטח פנוי בפאתי הקניון.

<sup>17</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022	נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
31.12.2021	רבעון 1	
1,153	1,164	שווי הנכס (מיליוני ש"ח) <sup>18</sup>
69	20	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
152	9	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.82%	*6.76%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>19</sup>
118	119	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>20</sup>

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

<sup>18</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>19</sup> ראו ה"ש 5 לעיל.

<sup>20</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.



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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022	רבעון 1	נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 50%)
1,190	1,199		שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
53	15		NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
184	7		רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
98%	97%		שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים) <sup>21</sup>
*6.33%	*6.29%		שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>22</sup>
78	77		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>23</sup>

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

<sup>21</sup> חישוב שיעור התפוסה של מתחם חוצות המפרץ אינו כולל שטח 2021 בהיקף של כ-5,000 מ"ר, שהיה מושכר לאולם אירועים והחזזה בוטל. שיעור התפוסה כולל שטח זה כפנוי הוא 90% ליום 31.03.2022 ו-91% ליום 31.12.2021.

<sup>22</sup> ראו ה"ש 5 לעיל.

<sup>23</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022 רבעון 1	נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
1,351	1,364	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
76	22	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
6	12	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.77%	*6.85%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>24</sup>
165	164	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>25</sup>
62	61	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>26</sup>

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

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

4.1. בימים 9.3.2022 ו-13.3.2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), הקצאה פרטית של 13,915 כתבי אופציה (לא סחירים), המירים למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה למר גיא אבן, סמנכ"ל שיווק דיגיטל וחדשנות בחברה. בהתאם לאמור ועם קבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של מניות המימוש של כתבי האופציה הנ"ל, הקצתה החברה ביום 6.4.2022, 13,915 כתבי אופציה למר גיא אבן. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 14.3.2022 בדבר הקצאת כתבי האופציה (מס' אסמכתא: 2022-01-029398) וכן מיום 7.4.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-037092 ו-2022-01-037095), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

4.2. לפרטים בדבר מצבת מעודכנת של נושאי המשרה הבכירה בחברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-029392), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

<sup>24</sup> ראו ה"ש 5 לעיל.

<sup>25</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

<sup>26</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

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

## 5.1. לטבלה בסעיף 22.3 בדוח התקופתי –

5.1.1 פרטים בדבר הלוואות מהותיות של החברה – בהתאם לעמדה משפטית 15-104 של סגל רשות ניירות ערך – "אירוע אשראי בר דיווח" תתווסף עמודה בקשר עם אגרות החוב (סדרה כ') של התאגיד אשר החל מיום 1.1.2022 מסווגת כהלוואה מהותית כדלקמן:

שם הלווה	התאגיד
תאריך נטילת הלוואה	אגרות חוב (סדרה כ') הונפקו לראשונה ביום 17.8.2021 <sup>27</sup>
מאפייני המלווה	ציבור
יתרת הלוואה (קרן משוערכת) ליום 31.3.2022	1,107 (במיליוני ש"ח)
לוח סילוקין (קרן)	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.
ריבית	קבועה, בשיעור 0.25%
מנגנוני הצמדה	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן
בטוחות	שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות של מרכזי מסחר (אז-ריט) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה), בקשר עם מתחם הגרנד קניון חיפה (להלן: "הקניון"), ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניון.
מגבלות החלות על התאגיד (כולל אמות מידה פיננסיות) <sup>28</sup>	- כל עוד אגרות החוב קיימות במחזור, הונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 2.9 מיליארד ש"ח במשך שני רבעוניים קלנדאריים רצופים. - יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-23% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה בניכוי מזומנים (שאינם מוגבלים), שווי מזומנים (שאינם מוגבלים),

<sup>27</sup> לפרטים נוספים דיווח מידי מיום 17.8.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-066217) ושטר הנאמנות (לסדרה כ') כפי שדווח ביום 18.8.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-067171).

<sup>28</sup> ליום 31.3.2022, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

<p>בטוחות סחירות, נכסים פיננסיים לזמן קצר ונכסים שוטפים מסוג הלוואות ופקדונות לזמן קצר.</p> <p>- הפסקת חלוקת דיבידנד במידה וההון העצמי של החברה (במאוחד) קטן מתחת ל-3.3 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור)</p> <p>- הפסקת חלוקת דיבידנד במידה ויחס ההון העצמי למאזן של החברה יפחת מ-25%.</p>	
<p>לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 8.1.10 לטרט הנאמנות (לסדרה כ')<sup>29</sup></p>	<p><b>מנגנון CROSS ACCELERATION</b></p>

5.1.2 לפרטים אודות עמידה באמות מידה פיננסיות ביחס לאגרות חוב שהונפקו על ידי החברה, ראו סעיף 40 לנספח ב' "גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב", לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.3.2022.

5.2 לסעיף 22.4 בדוח התקופתי (מימון חוץ בנקאי) תתווסף הפסקה כדלקמן:

5.2.1 ביום 24.3.2022 התקבל אישור רשות ניירות ערך להארכת התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה בשנה נוספת, עד ליום 29.3.2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-034891), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

**6. סעיף 8(ו) לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" (תגמול חברי דירקטוריון החברה), יעודכן כמפורט להלן:**

ביום 15.5.2022 אישר דירקטוריון החברה השלמת גמול לדירקטורים המכהנים וכפי שיהיו מעת לעת, אשר אינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם ושאין עובדי בעלת השליטה או עובדי החברה ("דירקטורים מקבלי הגמול") בתקופת הגבלות בשל מצב בריאותי מיוחד ו/או מצב חירום בשל נגיף הקורונה, בהתאם לתיקון תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני) (הוראת שעה), התשפ"ב-2022 (להלן: "הוראת השעה"). במסגרת זאת, אישר דירקטוריון החברה אמות מידה לסיווג השתתפותו של דירקטור מקבל גמול בישיבה המתקיימת בתקופת הגבלות הקורונה (כהגדרתה בהוראת השעה) תוך שימוש באמצעי תקשורת, כהשתתפות בישיבה רגילה, ואישר את השלמת הגמול לדירקטורים מקבלי הגמול בהתאם לאמות המידה שנקבעו כאמור, בסכום שהינו זניח עבור החברה.

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

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

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

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה נכון ליום 31.3.2022 ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.4.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-037692), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

9. סעיף 20.1 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" בדוח התקופתי (החלטות אסיפה כללית מיוחדת) יעודכן כמפורט להלן:

ביום 27.4.2022 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את הארכת כהונתה של גב' רינת גזית לתקופת כהונה שלישית כדירקטורית חיצונית בחברה, החל מתום תקופת כהונתה השנייה (היינו, לתקופה בת שלוש שנים שתחילתה ביום ה-26.5.2022), וכן את הארכת כהונתו של מר שלמה זהר לתקופה כהונה שנייה כדירקטור חיצוני בחברה, החל מתום תקופת כהונתו הראשונה (היינו, לתקופה בת שלוש שנים שתחילתה ביום ה-6.5.2022). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14.3.2022 בדבר זימון האסיפה הכללית של בעלי המניות וכן דיווח מיידי מיום 27.4.2022 בדבר תוצאות האסיפה הכללית, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.<sup>30</sup>

10. כללי - תיאור עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד במסגרת דוח זה מהווה גם גילוי אודות בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש") לרבות בהתאם לעמדה משפטית 29-103 של סגל רשות ניירות ערך - "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות" מיום 1.11.2013 כפי שעודכנה בעדכון אחרון ביום 3.5.2020. תמצית הדוחות הכספיים של בריטיש ליום 31.3.2022 מצ"ב כנספח א' לדוח רבעוני זה שעדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד" מהווה חלק ממנו.

מס' אסמכתאות: 2022-01-029410 ו-2022-01-051763, בהתאמה.

מליסרון בע"מ

תאריך: 15 במאי, 2022

<u>תאריך חתימה</u>	<u>חתימה</u>	<u>תפקיד</u>	<u>שמות החותמים</u>
15.5.2022	_____	יו"ר הדירקטוריון	ליאורה עופר
15.5.2022	_____	מנכ"ל	אופיר שריד



# דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 למרץ 2022





# סליסרון

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

**2.0%** ריבית אפקטיבית צמודה  
**3.74** מח"מ חוב  
**AA-/STABLE** דירוג אשראי  
**11.6** מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 3.5.22

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

**97.7** אחוז תפוסה  
**5** 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**

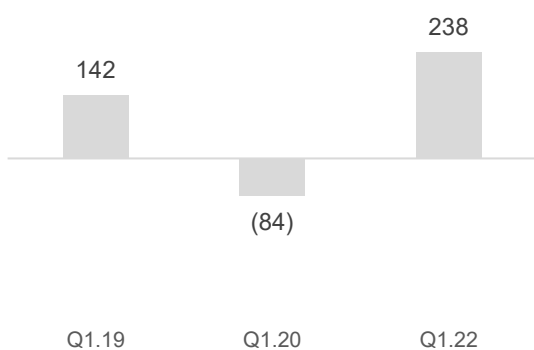
**226** מיליון ש"ח NOI צפוי בהנבה מלאה  
**137** אלף מ"ר שטחי השכרה (חלק החברה)  
**נדל"ן בייזום**

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

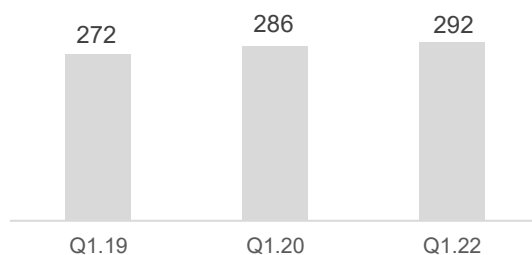


# תוצאות החברה ברבעון הראשון של 2022 בהשוואה לתקופות המקבילות בשנים 2019 ו-2020 (טרומ קורונה) (במיליוני ש"ח)

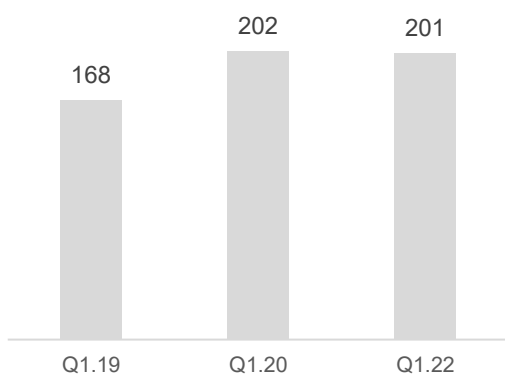
## רווח (הפסד) נקי



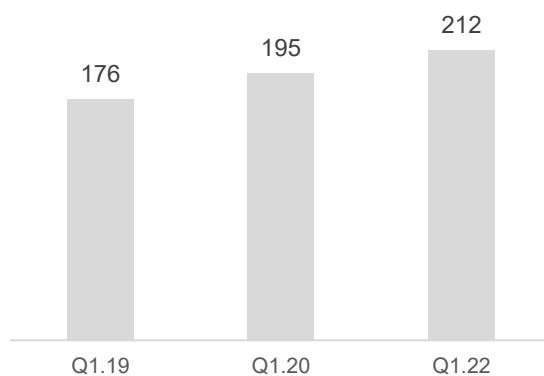
## NOI חלק הבעלים



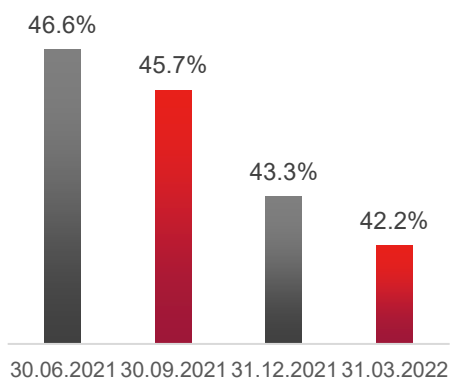
## תזרים מפעילות שוטפת



## FFO



## שיעור LTV



מליסרון מסיימת רבעון נוסף עם תוצאות שיא וזאת, על אף גל תחלואת האומיקרון שחוותה המדינה בחודשיים הראשונים של השנה. החברה מציגה גידול בכל הפרמטרים התפעוליים - הרווח התפעולי (NOI) גדל ועומד על קצב שנתי של כ-1,170 מיליון ש"ח, הרווח התזרימי (FFO) גדל גם כן ועומד על קצב שנתי של כ-850 מיליון ש"ח, פדיונות השוכרים עלו בכ-2% ושיעורי התפוסה בקניונים ובמשרדים גבוהים ועומדים על כ-98%. בנוסף, דמי השכירות הממוצעים בחוזים חדשים שנחתמו הרבעון עלו בכ-7%.

על פי דוחות RIS המגמה החיובית התחזקה משמעותית בחודש אפריל 2022 ונרשמה עלייה ממוצעת של כ-7% בפדיונות קניוני החברה, לעומת תקופה מקבילה בשנת 2019.

בפעילות המשרדים חתמה החברה על חוזה ענק ביחס לשטח של כ-51 אלף מ"ר במגדל A בפרויקט הדגל "Landmark" בשרונה תל-אביב (המוחזק עם שותף בחלקים שווים). היקף החוזה הכולל הינו כ-750 מיליון ש"ח לתקופת השכירות הראשונה (7 שנים). עם חתימת חוזה זה, הושכרו כבר כ-86% משטח מגדל A אשר בנייתו תסתיים בתום שנת 2023, כאשר לגבי שאר השטחים קיימים מזכרי הבנות עם שוכרים פוטנציאליים. על בסיס הנ"ל, עודכנה תחזית ה-NOI של הפרויקט בתפוסה מלאה לכ-324 מיליון ש"ח, גידול של 17 מיליון ש"ח (כ-6%) בהשוואה לתחזית של 307 מיליון ש"ח מיום 31 דצמבר, 2021.

בפארק עופר הכרמל עבודות הבנייה נמצאות לקראת השלמה וקבלת טופס 4. במהלך הרבעון חתמה החברה על חוזה נוסף ביחס לשטח של כ-3,000 מ"ר ובכך הגיע שיעור האכלוס לכ-47%, כאשר לגבי יתרת השטחים מתנהלים מושאים ומתנים. בנוסף, רכשה החברה קרקע בשטח של כ-9 דונם הצמודה לפארק, כעתודה לפיתוח עתידי של המתחם.

החברה מעריכה כי התנופה בעסקיה תימשך וזאת במקביל להמשך יישום התוכנית האסטרטגית לגיוון מקורות הכנסותיה ולהמשך צמיחתה והתפתחותה, גם באמצעות רכישת נכסים וקרקעות לפיתוח בעירוב שימושים.

### מטרות ויעדי 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 לצמיחתה. 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
- איתור ובחינת הזדמנויות בתחומי פעילות חדשים בעולם הנדל"ן

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

יודגש כי דבר המנכ"ל ביחס להערכות, תחזיות וציפיות הנוגעות להמשך פעילותה של החברה, בין היתר, תחזית NOI לפרויקט "Landmark" בשרונה תל-אביב וכן, מטרות ויעדי החברה המפורטים לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה ובכלל 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 של החברה ליום 31 במרץ, 2022.

## חוזים חדשים, חידושי חוזים ומימושי אופציות במהלך הרבעון:

במהלך הרבעון חתמה החברה על 244 חוזים, כדלקמן:

מימושי אופציות			מסחר		
מימושי אופציות	חילופי שוכרים	משרדים	מימושי אופציות	חילופי שוכרים	מסחר
10	3	מספר חוזים	152	33	מספר חוזים
3	1	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	20	2	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
2	1	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	47	7	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)
7%	3%	שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	6%	18%	שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות

משרדים	מסחר	חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש
9	36	מספר חוזים
13	5	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
10	6	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)

בנוסף:

- לאחר תאריך המאזן חתמה החברה על חוזה עם חברת טכנולוגיה בינלאומית ביחס לשטח של כ-51,000 מ"ר בפרויקט "Landmark Tel Aviv", בו מחזיקה החברה ביחד עם שותף. השטח מהווה כמחצית מהשטחים להשכרה במגדל A בפרויקט. ההסכם הינו ל-7 שנים, עם שתי אופציות להארכת התקופה בשלוש שנים נוספות כל אחת. היקף העסקה הכולל (בגין התקופה הראשונה בלבד) צפוי לעמוד על כ-750 מיליון ש"ח (מתוך זה חלק החברה 50%). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1 לעדכון פרק תיאור עסקי התאגיד ליום 31 למרץ, 2022.

- הואיל ומדובר בחישוב רבעוני, הטבלה איננה כוללת חוזים על שטח של כ-2 אלפי מ"ר, אשר יש להם השפעה חיובית חריגה שהיתה מגדילה את שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות במידה משמעותית.

מצבת הנכסים המניבים

שטח (חלק החברה) אלקף מ"ר	שיעור תפוסה	שווי מיוחס למניב	שווי מיוחס לזכויות והקמה	NOI לתקופת הדוח	שיעור הייון משוקלל	אחוז מה-NOI
אלף מ"ר	%	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	%	%
קניונים אזוריים	99.4%	10,059	219	161	6.70%	55%
מתחמי עודפים ופאוור סנטר	95.9%	1,628	193	27	6.81%	9%
קניונים עירוניים	97.9%	694	93	12	7.32%	4%
קניונים שכונתיים	97.9%	1,022	19	17	6.96%	6%
פארקי הייטק ומשרדים	97.7%	3,773	1,565	60	6.94%	21%
נכסים בעלי שוכר יחיד	100%	1,085	4	15	5.96%	5%
<b>סה"כ</b>	<b>98.2%</b>	<b>18,261</b>	<b>2,093</b>	<b>292</b>	<b>6.75%</b>	<b>100%</b>

הערות:

1. הנתונים בגין פארקי הייטק ומשרדים כוללים את המשרדים המצויים במבנה הקניון או בסמוך אליו.
2. שיעור התפוסה בקניונים השכונתיים ללא קניון עופר נהריה הוא 98.7%.
3. שיעור התפוסה של מתחמי העודפים ופאוור סנטר הושפע לרעה בגלל שטח של כ-5,000 מ"ר במתחם חוצות המפרץ שהיה מושכר לאולם ארועים והחוזה בוטל, בנטרול שטח זה שיעור התפוסה הוא 99%.

שיוך קטגורי

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

(\* ביום 31 במרץ, 2022 השלימה החברה את מכירת קניון עופר לב אשדוד, לפרטים נוספים ראו ארועים עיקריים לתקופה בעמוד 21 לדוח דירקטוריון זה.

**נתונים עיקריים על נכסי החברה המהותיים ליום 31 במרץ, 2022**

שם הנכס, מיקום	אחוז בעלות אפקטיבי בנכס	סך שטחי השכרה (GLA) במ"ר	NOI רבעון 1 2022 במיליוני ש"ח	שיעור תפוסה %	עומס פדיון מצטבר לתקופה (* מותאם (**	NOI שנתי מותאם (** במיליוני ש"ח	שווי נדל"ן מניב בהקמה באכלוס זכויות	שווי נדל"ן בהקמה באכלוס זכויות
קניון עופר, רמת אביב	100%	32,579	39	100%	11%	159	2,489	132
עופר הקריון, קרית ביאליק (***)	100%	89,006	35	97.5%	10.1%	158	2,412	42
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	52,173	28	99%	11.9%	112	1,757	24
עופר גרנד, חיפה	100%	57,316	29	99.5%	10.7%	119	1,739	5
קניון עופר, רחובות	100%	43,528	22	100%	10.5%	90	1,311	53
עופר גרנד, באר שבע	100%	52,261	20	99.3%	8.7%	83	1,153	11
עופר בילו סנטר אוטלט, צומת בילו	72%	44,400	17	100%	8.2%	68	1,015	-
פארק עופר פתח תקווה	74%	115,560	27	95.0%	-	112	1,820	387
סך נכסים מהותיים		486,823	217	98.3%		901	13,696	654
שאר הנכסים המניבים		334,222	87	98.2%		354	5,351	(****1,540
בנטרול חלק המיעוט		(43,402)	(12)	-		(50)	(786)	(101)
סה"כ נכסים מניבים (נטו)		777,643	292	98.3%		1,205	18,261	2,093

20,354

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

(\* עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון ברבעון הראשון של 2022.

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

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

(\*\*\*\* הסכום כולל את חלק החברה בפרויקט "Landmark" תל אביב בסך 943 מיליוני ש"ח המצוי בבנייה ובניין C בפארק עופר הכרמל המצוי בשלבי בניה סופיים בסך של 188 מיליון ש"ח.



עופר הקניון הגדול פתח תקווה

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

במסגרת זו, מפתחת החברה (ביחד עם שותף) את פרויקט הדגל שלה, פרויקט LANDMARK, במתחם שרונה בתל אביב. בשנת 2017 החלה החברה בבניית הפרויקט ונכון למועד הדוח השלימה את השלד של מגדל A עד קומה 34 ואת השלד של מגדל B עד קומה 2. הבניין כולל זכויות בנייה ל-166 אלף מ"ר (ברוטו) מהם כ-140 אלף מ"ר משרדים, 7 אלפי מ"ר מסחר, 7.5 אלפי מ"ר מבני ציבור ו-11.5 אלף מ"ר (8,100 מ"ר לשיווק) מגורים (116 יח"ד).

ברבעון הראשון של 2022 המשיכה החברה בבניית הבניין הנוסף בפארק עופר הכרמל ובשיווק ואכלוס של בניינים D ו-C בפארק עופר פתח תקווה East.

במהלך הרבעון חתמה החברה על חוזה ענק בפרויקט "Landmark" להשכרת שטח של כ-51,000 מ"ר ובכך מגיע היקף החוזים החתומים לכ-60% מתוך שטחי המשרדים בפרויקט (כ-86% משטח בניין A אשר בנייתו תסתיים בשנת 2023). כמו כן, התקשרה החברה בחוזי שכירות לגביי שטח של כ-4,100 מ"ר בפארק עופר EAST בבניין C ושטח של כ-2,600 מ"ר בפארק עופר הכרמל. בנוסף, בכל אחד מהפרויקטים מתנהלים משאים ומתנים להשכרת יתרת השטחים.

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

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה (טופס 4 בפועל / צפוי)	אומדן עלות לפרויקט (במיליוני ש"ח)	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 31.03.22 (במיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (במיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה
<b>פרויקטים שהסתיימו ובתהליך אכלוס:</b>									
פארק עופר East פתח תקווה – בניין C+D	74%	משרדים	32,500	אכלוס	הסתיים	246	384	33	27
<b>פרויקטים בתהליך ביצוע:</b>									
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2023	75	79	65	11
עופר הקריון – תוספת שדרת מסחר חוצות המפרץ	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2023	**59	68	17	8
עופר הכרמל	50%	מסחר	16,700	הוגשה בקשה להיתר	2023	106	66	106	13
LANDMARK – תל אביב*	100%	משרדים	23,000	בבנייה	2022	199	188	88	19
חלק החברה	50%	משרדים	151,000	בבנייה	2023-2025	2,832	1,885	1,745	324
			<b>136,900</b>			<b>1,984</b>	<b>1,595</b>	<b>1,120</b>	<b>226</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 ושיעורי 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 ובכללן, שינויים בעלויות הבנייה של הפרויקטים, שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושינוקם, משך הזמן שידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים, שינויים במחירי הדירות, שינויים באסטרטגיית החברה בקשר עם ייעוד הדירות למכירה בפרויקט Landmark וכן בשל השפעות מגיפת הקורונה.

## פיתוח עתידי של נכסי החברה

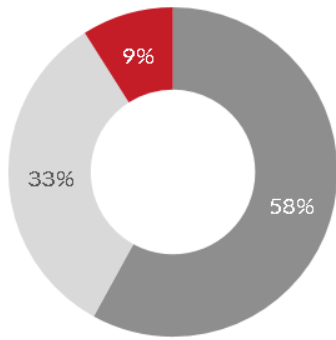
בבעלות החברה עוד מספר קרקעות ופרויקטים שנמצאים בשלבי תכנון לשינוי תב"ע או הוצאת היתר בנייה, בעירוב שימושים ושילוב של דיור, מסחר, משרדים, דיור להשכרה ומלונאות. להלן פירוט הפרויקטים:

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	מועד התחלת בנייה צפוי	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 31.03.22 (במיליוני ש"ח)	אומדן יתרת עלות לפרויקט (במיליוני ש"ח)	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופר רחובות	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת לפני קבלת היתר	2023	34	105-115	9-11
גרנד באר שבע	100%	משרדים ומרפאות	14,000	תב"ע מאושרת לפני קבלת היתר	2023	11	115-120	10-12
עופר הכרמל	100%	משרדים	16,000	תב"ע מאושרת	2023	15	175-180	14-16
עופר הכרמל	100%	חוות שרתים	18,000	תב"ע מאושרת	2023	16	540-560	50-55
עופר באר שבע	100%	מגורים (297 יחידות) (החברה מייעדת להשכרה)	35,000	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשה להיתר	2023	58	360-370	15-17
עופר השרון	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשה להיתר	2023	42	65-70	7-9
עופר השרון	100%	מגורים (92 יחידות) (החברה מייעדת להשכרה)	15,500	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשה להיתר	2023	36	165-170	6-8
עופר פתח תקווה	100%	משרדים	27,000	תב"ע מאושרת	2023	24	240-250	23-25
עופר נוף הגליל	91%	משרדים	6,000	תב"ע אושרה למתן תוקף	2022	5	43	5
עופר נוף הגליל	91%	מסחר ומשרדים	29,000	תב"ע אושרה למתן תוקף	2024	64	360-370	28-31
עופר יקנעם	100%	משרדים	40,000	תב"ע בתהליך	2024	-	390-400	27-29
עופר אדומים	100%	משרדים ומסחר	14,800	תב"ע מאושרת	2023	9	135-145	12-14
<b>חלק החברה</b>			<b>230,150</b>			<b>314</b>	<b>2,693-2,793</b>	<b>203-229</b>
<b>פרויקטים שמועד הקמתם והאומדנים בניגוד טרם נקבעו:</b>								
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 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
<b>חלק החברה</b>			<b>186,000</b>			<b>242</b>		
<b>סה"כ חלק החברה (בכלל הנכסים)</b>			<b>416,150</b>			<b>556</b>		

הערכות החברה ביחס לפיתוח עתידי של נכסי החברה (מועדי סיום הבנייה הצפויים לפרויקטים, אומדן עלות לכל פרויקט, עלות השלמת הבנייה המשוערת לכל פרויקט ושיעורי התשואה הצפויים לפרויקטים) כמפורט בטבלה, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות (לרבות באופן מהותי) מההערכות המפורטות בטבלה לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות שאינן בשליטת החברה ובכללן כן, 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.

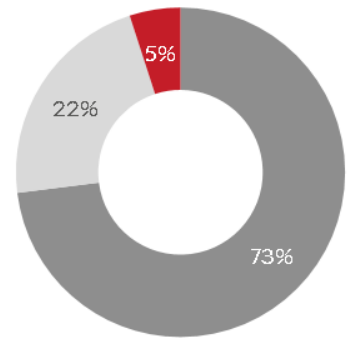
לאחר סיום הפיתוח והאכלוס של הפרויקטים הנמצאים כיום בייזום והפיתוח העתידי הכלול מעלה (לא כולל פרויקטים שמועד הקמתם טרם נקבע) משקל תחומי הפעילות של החברה (על-פי NOI קיים וצפוי) יהיה כדלקמן:

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



■ מסחר ■ משרדים ■ אחר

משקל תחומי פעילות כיום



■ מסחר ■ משרדים ■ אחר

- משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם נכללים בתחום המשרדים
- תחום פעילות אחר מתייחס כיום למבנים המושכרים לשוכר יחיד ובעתיד גם לתחום חוות השרתים והדירוג להשכרה



בניין נוסף פארק עופר יקנעם - הדמייה



**דגשים עיקריים**

**ניהול פיננסי**

מתחילת שנת 2021 ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה אגרות חוב בסך של כ-2 מיליארד ש"ח. לחברה קיימת גמישות פיננסית בגיוס חוב בתנאים טובים ובמח"מ ארוך שהוכיחה את עצמה גם בתקופת משבר הקורונה, המסייעת לה להמשיך ייזום, השבחה ופיתוח פרויקטים נוספים וניצול הזדמנויות עסקיות לצד כניסה לתחומי פעילות חדשים.

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

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

**המינוף הפיננסי של החברה**

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

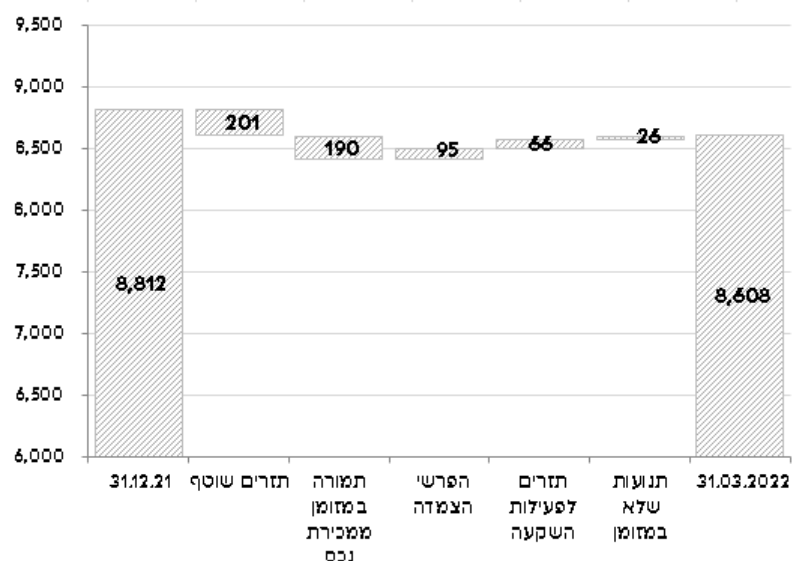
לדעת החברה, יעד המינוף (LTV) הנכון לחברה הוא כ-50%. שיעור המינוף הנוכחי של החברה עומד על כ-42.2%, הקיטון בשיעור המינוף לעומת 31 בדצמבר, 2021, נובע בעיקר מהתזרים השוטף של החברה ומכירת נדל"ן בקיזז השפעת עליית המדד.

**אתגרים פיננסיים**

במהלך השנים האחרונות החברה שמה לה לדגש להקטין את עלויות המימון תוך כדי הארכת מח"מ החוב. במהלך השנה הקרובה (עד ליום 31 במרץ 2023) קיימים לחברה פירעונות חוב בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח (קרן וריבית). נכון ליום 31 במרץ, 2022, לחברה יתרת מזומנים ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מידי של כ-1.64 מיליארד ש"ח.

**ליום 31.03.2022, יתרת החוב נטו הינה 8.6 מיליארד ש"ח**

**השינוי בחוב הפיננסי נטו (מאוחד מורחב)**



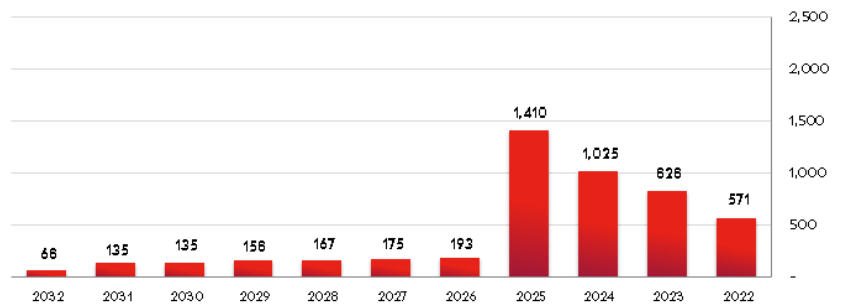
יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)

מקור המימון	מהות	מח"מ	ריבית צמודה אפקטיבית משוקלת	4-12.22	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ואילך	סך יתרת ע.ג צמודה 31.03.2022
בנקאי	בנק <sup>1</sup>	1.88	1.95%	-	-	642	-	-	-	-	-	-	642
	אחר	1.24	6.29%	4	6	7	-	-	-	-	-	-	17
מוסדי	מקבץ הלוואות	0.41	3.78%	215	1	13	-	-	-	-	-	-	229
ציבורי	סדרה ו'	0.99	3.81%	142	142	-	-	-	-	-	-	-	284
	סדרה י'	3.07	1.91%	17	33	33	1,373	-	-	-	-	-	1,456
	סדרה י"א	3.05	2.51%	16	32	32	1,295	-	-	-	-	-	1,374
	סדרה י"ג	0.65	5.18%	264	134	-	-	-	-	-	-	-	398
	סדרה י"ד	3.71	1.49%	30	30	30	30	1,213	-	-	-	-	1,333
	סדרה ט"ו <sup>2</sup>	2.34	3.50%	21	235	695	-	-	-	-	-	-	952
	סדרה ט"ז	4.42	2.00%	18	18	18	18	18	708	-	-	-	796
	סדרה י"ז	5.06	1.09%	27	135	135	27	135	135	135	135	338	1,205
	סדרה י"ח	5.73	0.79%	4	8	8	8	8	8	352	-	-	397
	סדרה י"ט	6.41	1.57%	4	9	9	9	9	9	9	372	-	430
	סדרה כ'	7.11	0.38%	23	45	45	23	23	23	23	23	881	1,107
	סדרה 3	1.56	0.6%	-	99	-	-	-	-	-	-	-	99
נע"מ	סך פירעונות	3.74	2.0%	785	927	1,667	2,783	1,406	883	519	530	1,219	10,719
	מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד	-	-	214	-	642	1,373	1,213	708	352	372	881	5,755
	שווי הנכס המשועבד	-	-	1,015	-	2,621	2,454	1,781	1,164	600	-	1,744	-
	שיעור LTV הנכס המשועבד	-	-	21%	-	24%	71%	68%	61%	59%	-	51%	-
	קצב פירעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד וניירות ערך מסחריים	571	828	1,025	1,410	193	175	167	158	338	4,865	-	-

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

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

קצב פירעונות קרן שוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד



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

1. הלוואה מבנק ואג"ח סדרה ט"ו אינן צמודות למדד.
2. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד מתחם העודפים בילו סנטר.
3. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר רמת אביב.
4. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר הקריון.
5. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר הקניון הגדול פתח תקווה.
6. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר גרנד באר שבע.
7. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד חלק החברה במתחם העודפים חוצות המפרץ.
8. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד בשעבוד שני בדרגה עופר הקריון.
9. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד בשעבוד על עופר גרנד חיפה.
10. שיעור ה LTV המחושב כולל פרעון בלון בנין השעבוד השני בדרגה על קניון עופר הקריון בשנת 2029.

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

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

יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)									
סה"כ	2029 ואילך	2028	2027	2026	2025	2024	2023	4-12.2022	סך פירעונות חוב
*10,620	1,749	519	883	1,406	2,783	1,667	828	785	
2.0%	1.04%	0.86%	1.80%	1.43%	2.16%	2.51%	3.03%	3.85%	ריבית אפקטיבית (ריאלית)
2.23%	1.45%	1.06%	2.26%	2.12%	2.01%	2.61%	3.61%	4.33%	ריבית נקובה (תזרימית)
						16	12	18	חיסכון צפוי בריבית** (בראייה שנתית)

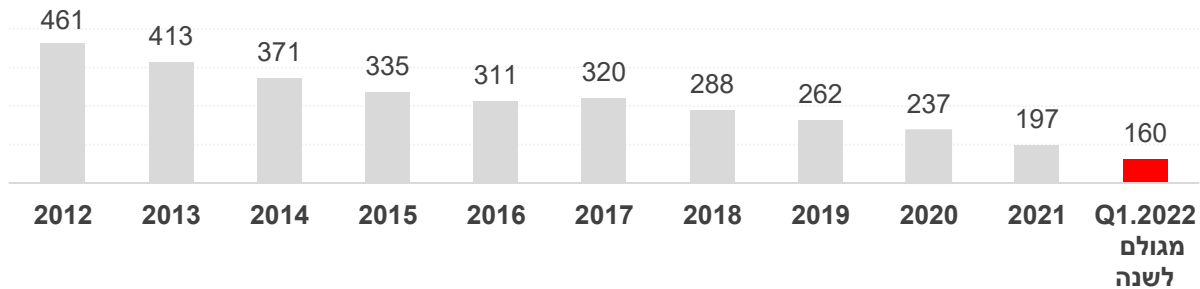
\*לא כולל ניירות ערך מסחריים.

\*\* לפי תשואה לפדיון של אג"ח (סדרה כ') מובטחת.

ניתן לראות כי הריבית האפקטיבית המשוקללת של פירעונות החוב של החברה בשנים 2022-2023 (המסתכמים בכ-1.6 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של כ-3.43%, זאת לעומת התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום לפי 1.58% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ' – מובטחת בשעבוד ראשון בדרגה), מח"מ כ-7 שנים) ושל אג"חים לא מובטחים של כ-1.31% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה י"ז), מח"מ כ-5 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)\*

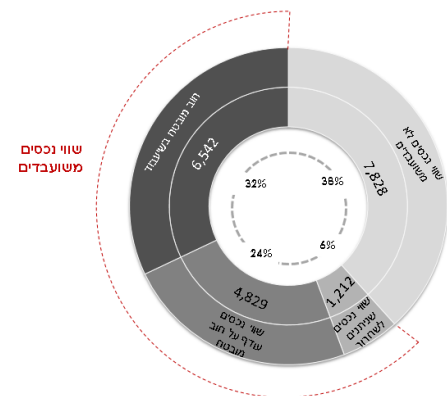


\* בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות.

## פילוח שווי הנכסים המשועבד (חלק הבעלים)

לחברה נכסים בשווי של כ-7.8 מיליארד ש"ח אשר אינם משועבדים כלל וכן נכסים משועבדים בשווי של כ-1.2 מיליארד ש"ח שלגביהם ניתנו מסגרות אשראי אשר ליום המאזן אינן מנוצלות ולפיכך ניתנים לשחרור משעבוד.

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



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

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.03.2022	
במיליוני ש"ח					
10,282	10,746	10,744	11,934	10,826	סך חוב פיננסי (מאוחד)
105	96	-	-	-	בתוספת חלק החברה בחוב חברות אקוויטי
(279)	(91)	(83)	(63)	(60)	בנטרול חלק המיעוט בחוב המאוחד
(92)	(137)	(82)	(101)	(94)	בנטרול הפרשים חשבונאיים
<b>10,016</b>	<b>10,614</b>	<b>10,579</b>	<b>11,770</b>	<b>10,672</b>	<b>סך חוב פיננסי לפירעון (מאוחד מורחב)</b>
					<b>בניכוי יתרונות (מהמאוחד מורחב)</b>
(247)	(994)	(970)	(1,065)	(1,306)	מזומנים
-	-	-	(1,116)	-	פקדון בנאמנות בגין פרעון אג"ח ח'
(279)	(315)	(326)	(355)	(335)	נכסים פיננסיים סחירים
(405)	(397)	(391)	(422)	(423)	נכסים פיננסיים מגובים שיעבוד
					<b>סך חלק התאגיד:</b>
<b>9,085</b>	<b>8,908</b>	<b>8,892</b>	<b>8,812</b>	<b>8,608</b>	<b>חוב הפיננסי נטו*</b>
<b>17,127</b>	<b>19,017</b>	<b>18,547</b>	<b>20,356</b>	<b>20,410</b>	<b>נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח (מאוחד מורחב) **</b>
<b>53.0%</b>	<b>46.8%</b>	<b>47.9%</b>	<b>43.3%</b>	<b>42.2%</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 "מלאי המקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה".

**השינויים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת**

<b>43.3%</b>	<b>שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2021</b>
(1.1%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת
(0.6%)	מכירת נכס
0.6%	גידול בערך ההתחייבותי בגין שינוי בשיעור המדד
<b>42.2%</b>	<b>שיעור LTV מחושב ליום 31 במרץ, 2022</b>

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

תזרים מזומנים שוטף שייצרה החברה במהלך תקופת הדיווח בסך של 201 מיליון ש"ח ומכירת נכס אשר קוזזו על ידי עליית המדד ברבעון הראשון של שנת 2022 בשיעור של 1.17% שהביאה לגידול של 95 מיליון ש"ח ביתרת החוב הפיננסי.

**דירוג אשראי**

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

### (Net Operating Income) NOI

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

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

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

רבעון 1 2020	רבעון 1 2021	רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	רבעון 4 2021	רבעון 1 2022	
294	198	291	293	296	304	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
2	-	-	-	-	-	NOI מנכסים שנמכרו
(10)	(9)	(12)	(12)	(11)	(12)	חלק המיעוט ב-NOI
286	189	279	281	285	292	סך NOI חלק הבעלים

חלק הבעלים ב-NOI ברבעון הראשון לשנת 2022 הסתכם ב-292 מיליון ש"ח, גידול של כ-54% ביחס לאשתקד ושל כ-2.1% ביחס לרבעון מקביל בשנת 2020. עיקר הגידול מול רבעון מקביל נובע מכך שבתקופה המקבילה אשתקד העניקה החברה לשוכרים הקלות קורונה בסך של 94 מיליון ש"ח, בנוסף נרשם גידול ב-NOI כתוצאה מחתימה על חוזים חדשים תוך עלייה בדמי השכירות ועליית המדד.

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

1-3 2021	1-3 2022	
189	292	סך NOI חלק הבעלים
9	12	חלק המיעוט ב-NOI
(4)	(8)	חלק חברות בשיטת השווי המאזני ב-NOI ואחרים
194	296	רווח גולמי המוצג הדוחות הכספיים

## FFO (Funds From Operation)

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה-FFO (Funds From Operation). מדד זה מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד פורסם ע"י NAREIT (ארגון חברות ה-REIT בארה"ב) וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן והכנסות/הוצאות חד פעמיות, ובתוספת פחת. החברה סבורה, כי בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה-FFO, גם את הוצאות המיסים הנדחים בגין שנים קודמות ואת הוצאות/הכנסות המימון בגין 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 ברבעון הראשון לשנת 2022 הסתכם ב-212 מיליון ש"ח (קצב שנתי של 850 מיליון ש"ח) לעומת 121 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2021, גידול של כ-75% שנובע בעיקר מ:

גידול ב-NOI חלק הבעלים בסך 103 מיליון ש"ח, קיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך 9 מיליון ש"ח ומקוזז מגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק בסך 6 מיליון ש"ח ובהוצאות מס (כולל נטרול השפעת המדד) בסך 16 מיליון ש"ח.

מיליוני ש"ח	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
סך NOI חלק הבעלים	292	285	281	279	189
בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:					
הנהלה וכלליות (מנוטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)	(16)	(14)	(12)	(12)	(13)
הוצאות שיווק ומיתוג	(4)	(2)	(3)	(1)	(1)
נטרול הפסד מפעילות אחרת	1	2	2	-	-
הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי	(39)	(46)	(48)	(49)	(48)
בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות	(1)	(1)	(2)	(2)	(1)
הוצאות מיסים שוטפים	(15)	(16)	(11)	(8)	(4)
בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים *	(6)	(5)	(6)	(9)	(1)
<b>סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת החברה</b>	<b>212</b>	<b>203</b>	<b>201</b>	<b>198</b>	<b>121</b>
שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה	+1.2%	+0.2%	+0.8%	+1.3%	+0.1%

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

## שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של מליסרון ליום 31 במרץ, 2022:

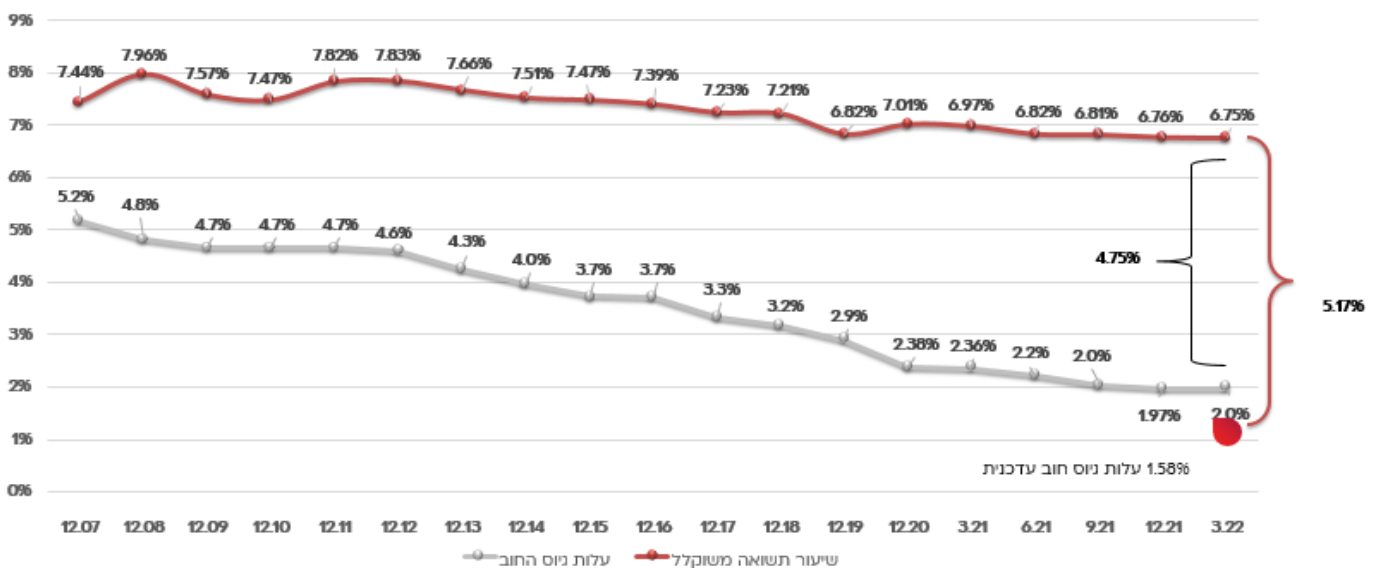
חלק הבעלים (מאוחד מורחב)	(במיליוני ש"ח)
שווי נדל"ן להשקעה במאזן *	20,354
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים	(413)
בניכוי שווי המיוחס לפרויקטים בהקמה וזכויות	(2,093)
שווי נטו המיוחס לנדל"ן מניב	17,848
תזרים NOI בפועל ב-Q1/2022	292
גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב-Q1/2022	1,169
תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב **	36
תזרים NOI צפוי מתוקנן ***	1,205
<b>שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המיוחס לנדל"ן להשקעה</b>	<b>6.75%</b>

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

\*\* תוספת NOI מתייחסת לתוספות דמי שכירות על-פי חוזי שכירות חתומים ותרומה מלאה בגין הרחבות 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 84% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד.

(\*\* התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום (על פי אג"ח סדרה כ' – מח"מ כ-7 שנים).

## סקירה פיננסית של תוצאות החברה

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

**רווח והפסד (במיליוני ש"ח)**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2021			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2022			
מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד (בלתי מבוקר)	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד (בלתי מבוקר)	
189	(5)	194	292	(4)	296	רווח גולמי מהשכרת נכסים
(14)	-	(14)	(17)	-	(17)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1)	-	(1)	(3)	-	(3)	הוצאות פרסום ושיווק
<b>174</b>	<b>(6)</b>	<b>179</b>	<b>272</b>	<b>(4)</b>	<b>276</b>	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות</b>
-	(1)	1	-	(7)	7	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
66	1	65	143	(7)	150	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	-	(4)	-	(4)	הוצאות אחרות, נטו
<b>240</b>	<b>(5)</b>	<b>245</b>	<b>411</b>	<b>(18)</b>	<b>429</b>	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות</b>
(51)	2	(53)	(144)	4	(148)	הוצאות מימון, נטו
<b>189</b>	<b>(3)</b>	<b>192</b>	<b>267</b>	<b>(14)</b>	<b>281</b>	<b>רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה</b>
(46)	(1)	(45)	(42)	1	(43)	מיסים על ההכנסה
<b>143</b>	<b>(4)</b>	<b>147</b>	<b>225</b>	<b>(13)</b>	<b>238</b>	<b>רווח לתקופה</b>
-	4	(4)	-	13	(13)	חלק המיעוט ברווח
<b>143</b>	-	<b>143</b>	<b>225</b>	-	<b>225</b>	<b>רווח לתקופה חלק הבעלים</b>

הגידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים – בסך 103 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהקלות שניתנו לשוכרים בגין משבר הקורונה ברבעון המקביל אשתקד וכן מגידול בדמי השכירות בנין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד. הגידול בהוצאות המימון נטו – בסך 93 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל גידול בהפרשי הצמדה על חוב החברה בסך 87 מיליון ש"ח וקיסון ברווח מניירות ערך של 17 מיליון ש"ח מקוזז על ידי קיסון בהוצאות ריבית ריאלית בסך של 9 מיליון ש"ח. הגידול בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה – ברבעון הראשון השנה נרשמה עליית ערך בסך של 143 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה והגידול הריאלי ב-NOI של נכסים מסוימים.

במיליוני ש"ח	השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
<b>143</b>	<b>מיוחס לרבעון 1 2021</b>
103	גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים
(5)	גידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק
77	גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(4)	גידול בהוצאות אחרות
(93)	גידול בהוצאות מימון נטו
4	קיסון בהוצאות מיסים על ההכנסה
<b>225</b>	<b>מיוחס לרבעון 1 2022</b>



בתוספת חברות בשליטה			בתוספת חברות בשליטה			
מאוחד	משותפת ונטרול	מאוחד	מאוחד	משותפת ונטרול	מאוחד	
מורחב	חלק המיעוט	מורחב	מורחב	חלק המיעוט	מורחב	
1,065	7	1,058	1,306	14	1,292	מזומנים ושוי מזומנים
355	-	355	335	-	335	נכסים פיננסיים לזמן קצר
1,137	-	1,137	65	-	65	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
43	-	43	41	-	41	לקוחות
28	(1)	29	26	-	26	חייבים ויתרות חובה
53	-	53	56	-	56	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
200	-	200	-	-	-	קבוצת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
<b>2,881</b>	<b>6</b>	<b>2,875</b>	<b>1,829</b>	<b>14</b>	<b>1,815</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
418	259	159	419	259	160	הלוואות ופיקדונות לזמן ארוך
-	(509)	509	-	(518)	518	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
595	-	595	598	-	598	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
12	-	12	11	-	11	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
10	-	10	9	-	9	רכוש קבוע
20,103	(276)	20,379	20,354	(287)	20,641	נדל"ן להשקעה
<b>21,138</b>	<b>(526)</b>	<b>21,664</b>	<b>21,391</b>	<b>(546)</b>	<b>21,937</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>24,019</b>	<b>(520)</b>	<b>24,539</b>	<b>23,220</b>	<b>(532)</b>	<b>23,752</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
920	(62)	982	271	(60)	331	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,755	-	1,755	700	-	700	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
140	(5)	145	142	(6)	148	ספקים ונותני שירותים
194	-	194	256	-	256	זכאים ויתרות זכות
124	-	124	112	-	112	הפרשות למס
<b>3,133</b>	<b>(67)</b>	<b>3,200</b>	<b>1,481</b>	<b>(66)</b>	<b>1,547</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
9,169	-	9,169	9,128	-	9,128	אגרות חוב
27	-	27	668	-	668	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
2,967	(17)	2,984	2,994	(19)	3,013	מיסים נדחים
2	-	2	2	-	2	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
55	(1)	56	55	-	55	התחייבויות לאחרים
<b>12,220</b>	<b>(18)</b>	<b>12,238</b>	<b>12,847</b>	<b>(19)</b>	<b>12,866</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
8,666	-	8,666	8,891	-	8,891	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	(435)	435	-	(448)	448	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>8,666</b>	<b>(435)</b>	<b>9,101</b>	<b>8,891</b>	<b>(448)</b>	<b>9,339</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>24,019</b>	<b>(520)</b>	<b>24,539</b>	<b>23,219</b>	<b>(533)</b>	<b>23,752</b>	<b>סה"כ הון והתחייבויות</b>
<b>11,633</b>			<b>11,885</b>			<b>EPRA NAV</b>
<b>245</b>			<b>250</b>			<b>EPRA NAV למניה (בש"ח)</b>

**הסברים לשינויים מהותיים (במאוחד מורחב) במהלך השנה:**

**נדל"ן להשקעה** – שווי הנדל"ן להשקעה ליום 31 במרץ, 2022, הסתכם בכ-20.4 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון) גידול של 251 מיליון ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2021. הגידול נובע בעיקר מעליית ערך בסך של 143 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה וגידול ריאלי ב-NOI של נכסים מסוימים, וכן מהשקעות בנכסים בהקמה בסך 45 מיליון ש"ח.

**חוב פיננסי, נטו (חוב בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר)** – החוב הפיננסי, נטו הסתכם ליום 31 במרץ, 2022, בכ-8.6 מיליארד ש"ח, קיטון של 204 מיליון ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2021. הקיטון נובע בעיקר מגידול במזומנים שמקורם בתזרים שוטף ומתמורה ממימוש נדל"ן.

**עתודה למיסים נדחים** – יתרת העתודה למיסים נדחים ליום 31 במרץ, 2022, הסתכמה בכ-3 מיליארד ש"ח (חלקה של החברה) ללא שינוי מיתרתה ביום 31 בדצמבר, 2021.

## נזילות ומקורות מימון

### תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכם ב-201 מיליון ש"ח לעומת 89 מיליון ש"ח אשתקד. הגידול נובע מעלייה ברווח הגולמי של 102 מיליון ש"ח כתוצאה מקיטון בהקלות קורונה שהעניקה החברה בתקופה המקבילה אשתקד, מקיטון בתשלומי ריבית, נטו של 6 מיליון ש"ח, מקיטון בסעיפי רכוש והתחייבות של 17 מיליון ש"ח מקוזז על ידי גידול בתשלומי המס, נטו של 14 מיליון ש"ח.

### תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכם ב-137 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 99 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים שנבע מפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר תמורה ממכירת נכס בסך 190 מיליון ש"ח, קבלת מסים עקיפים בגין מימוש נכס בסך 32 מיליון ש"ח, השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 94 מיליון ש"ח, השקעה ברכוש קבוע בסך של 5 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כלל בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 105 מיליון ש"ח בקיזוז החזר הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך 5 מיליון ש"ח.

### תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות המימון ברבעון הראשון של שנת 2022 הסתכם ב-104 מיליון ש"ח, לעומת תזרים שנבע מפעילות מימון בסך של 164 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרכיבים המהותיים של התזרים ששימש לפעילות המימון ברבעון הראשון של שנת 2022 כוללים בעיקר פדיון ופירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 104 מיליון ש"ח. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבע מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד כוללים בעיקר תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב בסך 240 מיליון ש"ח בקיזוז פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים בסך של 76 מיליון ש"ח.

### סיכון נזילות

ליום 31 במרץ, 2022, לחברה הון חוזר חיובי בסך של 268 מיליון ש"ח בהשוואה לגרעון בהון החוזר בסך של 325 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021. המעבר להון חוזר חיובי נובע בעיקר מדחיית מועד פרעון מסגרת אשראי מבנק לאומי לחודש מרץ 2024. להלן פירוט לגבי היקף הנדל"ן אשר אינו משועבד למועד הדוח:

7.8 מיליארד ש"ח	היקף נדל"ן להשקעה לא משועבד
38%	שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה
32%	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%). ליום 31 במרץ 2022, לא מתקיימים סימני אזהרה לפי תקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, המחייבים פרסום דוח תזרים חזוי על ידי החברה.

## התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

### א. עדכון הערכות שווי ליום 31 במרץ 2022:

ליום 31 במרץ, 2022, עודכנו הערכות השווי על ידי מעריכת השווי הפנימית של החברה. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 143 מיליון ש"ח, שנובעת בעיקר מעליית המדד בתקופה וחתימה על הסכמי שכירות בשטחים חדשים.

### ב. מימוש נדל"ן להשקעה:

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

### ג. רכישת מקרקעין:

לאחר מועד הדוח, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה בהסכם לרכישת מקרקעין בשטח של כ-9 דונם, הממוקמים בסמיכות לפארק עופר הכרמל אשר ישמשו להרחבת הפארק, תמורת 36 מיליון ש"ח.

## ממשל תאגידי

### 1. ממשל תאגידי

#### 1.1. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה החליט בהתאם לסעיף 92 (א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, הוא שני דירקטורים, זאת בהתחשב בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. למועד הדוח מכהנים בחברה 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 בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 שפורסם ביום 14.3.2022 מס' אסמכתא: 2022-01-029338.

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

#### 1.4. נוהל לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים

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

#### 1.5. עניינים הנוגעים לתיחום פעילות

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

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

## 1.6. תרומות

מדיניות החברה לגבי תרומות נקבעה לסכום שיהיה לא יותר מ-0.5% מהרווח הנקי<sup>9</sup>. מתחילת שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה תרמה מליסרון סך של כ-500 אלפי ש"ח.

## 2. דיווח פיננסי

### 2.1. פרטים בדבר הערכת שווי

לדוח רבעוני זה צורפו עדכונים פנימיים להערכות שווי של הנכסים כדלקמן: קניין עופר רמת אביב ועופר הקריון אשר סווגו כהערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי". לפרטים אודות נכסים אלו, המסווגים כנכסים מהותיים מאוד בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון<sup>10</sup> הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראו סעיפים 2.1 ו-2.2 בהתאמה לעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. כמו כן ובהתאם, בין היתר, להתחייבויות החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג) שהונפקו על ידיה וכן בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", צורפו לדוח רבעוני זה עדכונים פנימיים להערכות שווי לעופר גרנד קניין חיפה, עופר הקניין הגדול פתח תקווה, קניין עופר רחובות, קניין עופר באר שבע וכן חוצות המפרץ חיפה. לפרטים אודות נכסים אלו, בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון<sup>11</sup> הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראה סעיף 2 לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. לגילוי אודות הערכת שווי בהתאם לתקנה 8 ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים) ראו נספח ג' לדוח דירקטוריון זה.

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

ביום 27.4.2022 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מינויה של גב' רינת גזית לתקופת כהונה שלישית כדירקטורית חיצונית בחברה, החל מתום תקופת כהונתה השנייה (היינו, לתקופה בת שלוש שנים שתחילתה ביום 26.5.2022 וכן את אישור מינויו של מר שלמה זהר לתקופת כהונה שנייה כדירקטור חיצוני בחברה, החל מתום תקופת כהונתו הראשונה (היינו, לתקופה בת שלוש שנים שתחילתה ביום 6.5.2022).

ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2022.

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

אופיר שריד  
מנכ"ל

ליאורה עופר  
יו"ר הדירקטוריון

היום: 15 במאי, 2022

## נספחים

נספח א' – טבלאות עזר מפורטות

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב מליסרון

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

## נספח א' – טבלאות עזר מפורטות

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

לשנה שנסתיימה ביום		לרבעון שנסתיים ביום		
31 בדצמבר, 2021	31 במרץ, 2021	31 במרץ, 2022		
1,402	255	388		הכנסות מדמי שכירות ואחרות
<u>367</u>	<u>66</u>	<u>96</u>		עלויות אחזקה ותפעול
<b>1,035</b>	<b>189</b>	<b>292</b>		<b>רווח גולמי</b>
(7)	(1)	(3)		הוצאות שיווק ופרסום
<u>(62)</u>	<u>(14)</u>	<u>(17)</u>		הוצאות הנהלה וכלליות
<b>966</b>	<b>174</b>	<b>272</b>		<b>רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות אחרות</b>
(1)	-	-		חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
1,358	66	143		עליית ערך שווי נדל"ן להשקעה, נטו
<u>3</u>	=	<u>(4)</u>		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<b>2,326</b>	<b>240</b>	<b>411</b>		<b>רווח מפעולות רגילות לאחר הכנסות אחרות</b>
(440)	(65)	(150)		הוצאות מימון
<u>53</u>	<u>14</u>	<u>6</u>		הכנסות מימון
<b>1,939</b>	<b>189</b>	<b>267</b>		<b>רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה</b>
<u>(466)</u>	<u>(46)</u>	<u>(42)</u>		מיסים על ההכנסה
<b>1,473</b>	<b>143</b>	<b>225</b>		<b>רווח לתקופה</b>

### לוח פירעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

להלן התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ, 2022 (במיליוני ש"ח):

סך הכל	הלוואות שניתנו כנגד בטוחות	ניירות ערך מסחריים והלוואות ז"ק	בנטרול זכויות המיעוט בהלוואות מאוחדות	הלוואות בנקאיות וממוסדות		אגרות חוב	
				פיננסים	אגרות חוב		
860	(9)	-	(60)	232	697	חלות שוטפת	
1,561	(9)	99	-	649	822	שנה שנייה	
815	(143)	-	-	18	940	שנה שלישית	
2,804	-	-	-	-	2,804	שנה רביעית	
4,213	(258)	-	-	-	4,471	שנה חמישית ואילך	
<b>10,253</b>	<b>(419)</b>	<b>99</b>	<b>(60)</b>	<b>899</b>	<b>9,734</b>	<b>סך הכל פירעונות</b>	
91						יתרת פרמיה	
3						יתרת הפרשים מקוריים	
						חשבונאיים	
<b>10,347</b>						<b>סך חוב פיננסי ברוטו 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	1-3	1-3	
2021	2021	2022	במיליוני ש"ח
1,541	147	238	<b>רווח נקי לתקופה</b>
			<b>התאמות:</b>
(1,327)	(65)	(150)	בנטרול התאמת שווי הוגן
5	1	1	בנטרול פחת והפחתות
(22)	(7)	11	בנטרול הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
6	1	-	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
1	(2)	(2)	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(84)	(1)	(7)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
(3)	-	4	בנטרול הוצאות (הכנסות) אחרות
4	-	1	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
422	41	29	בנטרול מיסים נדחים, מיסים בגין שנים קודמות ומסי שבח הון
23	4	6	נוסף – FFO חברות בשליטה משותפת
(27)	(5)	(8)	בינכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
<b>539</b>	<b>114</b>	<b>123</b>	<b>סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות</b>
205	8	95	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
<b>744</b>	<b>122</b>	<b>218</b>	<b>סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה</b>
(21)	(1)	(6)	בנטרול השפעת המדד השלילי על הפרשות למיסים שוטפים *
<b>723</b>	<b>121</b>	<b>212</b>	<b>סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת אינפלציה על מיסים)</b>
<b>2.4%</b>	<b>0.1%</b>	<b>1.2%</b>	<b>שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה</b>

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

**נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון**

סדרה	שם חברה	בהנפקה	דירוג למועד הדוח	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	סוג ריבית	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	רישום למסחר בבורסה	מועדי תשלום ריבית	ע.ג. נומינלי 31.03.2022	ע.ג. צמוד מדד 31.03.2022	ערך בספרים 31.03.2022	ריבית לשלם 31.03.2022	שווי שוק 31.03.2022	מהותיות
<b>אלח'1</b> 9/10/2011 הרחבות: 10/01/2012 11/01/2012 02/05/2013 15/06/2014 31/03/2015	מעלות	AA	AA	1,060,073	קבועה	4.9%	1.3%-5.1%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/4, 10/10 בשנים 2012-2023	266	284	287	7	306	לא מהותי
<b>אלח'1</b> 31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבות: 24/02/2019 16/04/2020	מעלות	A+	AA	1,528,817	קבועה	1.76%	1.33%-2.29%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	1,383	1,456	1,450	6	1,576	מהותי
<b>אלח'1א</b> 31/03/2015 הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017	מעלות	A+	AA	1,469,530	קבועה	2.3%	2.19%-2.82%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	1,305	1,374	1,366	7	1,504	מהותי
<b>אלח'1ג</b> 05/05/2016	מעלות	AA-	AA	1,765,784	קבועה	5.85%	5.18%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה – 30/11 ו- 30/5 בשנים 2016- 2023) 2023 תשלום אחד בלבד ב-30/5)	355	398	398	8	429	לא מהותי

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

מהותיות	שווי שוק 31.03.2022 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.03.2022 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.03.2022 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.03.2022 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.03.2022 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 החלפות) באלפי ש"ח	דירוג למועד הדוח	בהנפקה	שם חברה מדרגת	סדרה
מהותי	1,485	12	1,366	1,333	1,264	ריבית חצי שנתית קבועה – 27/4 ו- 27/10 בשנים 2016- 2026 (תשלום ב- 27/10 בלבד ו- 2026 תשלום ב- 27/4 בלבד)	כן	0.52%-2.29%	2.15%	קבועה	1,370,403	AA	AA-	מעלות	<b>אליח יז'</b> 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020
מהותי	983	8	952	952	952	ריבית חצי שנתית קבועה – 30/6 ו- 30/12 בשנים 2016- 2024 (תשלום ב- 30/12 בלבד)	כן	3.15%-3.79%	3.5%	קבועה	1,062,425	AA	AA-	מעלות	<b>אליח טז'</b> 19/04/2016 הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017
מהותי	885	9	809	796	760	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/4 ו- 01/10 בשנים 2017- 2027	כן	1.69%-2.49%	2.35%	קבועה	827,516	AA	AA-	מעלות	<b>אליח טז'</b> 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018
מהותי	1,320	7	1,276	1,205	1,148	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	כן	0.75%-2.38%	2.25%	קבועה	1,221,743	AA	AA-	מעלות	<b>אליח יז'</b> 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021
לא מהותי	407	1	394	397	384	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2020-2028 (תשלום ב- 01/07 בלבד)	כן	0.79%	0.65%	קבועה	400,000	AA	AA	מעלות	<b>אליח יח'</b> 03/03/2020
לא מהותי	454	2	427	430	415	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2021- 2029	כן	1.57%	1.43%	קבועה	428,000	AA	AA	מעלות	<b>אליח יט'</b> 18/08/2020
מהותי	1,064	1	1,097	1,107	1,089	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2022-2030 (תשלום ב- 01/01 בלבד)	כן	0.38%	0.25%	קבועה	1,111,501	AA	AA	מעלות	<b>אליח כ'</b> 17/08/2021



## הערות לנספח ב':

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

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

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

16. לפרטים הנדרשים מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה אודות אגרות החוב הבין חברתית אשר החליפה את אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש ואשר נחתמה בין החברה לבין בריטיש ראה ביאור 5 במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2021.
17. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ד) ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ד) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488).
18. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ו) ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ו) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488). לעניין התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לשטר כאמור.
19. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
20. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 9 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 4 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-017334).
21. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ח) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-01780), בהתאמה).
22. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ט) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
23. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).
24. הנאמן של אגרות החוב סדרות ו', י', י"ג, י"ד, ט"ז, י"ח, י"ט ו-כ' - רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, האחראית על הסדרות אצל הנאמן הינה עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דוא"ר: michal@rpn.co.il; כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778.
25. הנאמן של אגרות החוב סדרות י"א, ט"ו ו-י"ז - הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. איש הקשר הינו עו"ד דן אבנון, טל' 03-5274867. דואר אלקטרוני [hermetic@hermetic.co.il](mailto:hermetic@hermetic.co.il) כתובת דואר: רח' הירקון 113 ת"א. ת.ד. 3524 ת"א 61034.
26. למועד הדו"ח ובמהלך תקופת הדוח החברה עמדה ועומדת בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב של החברה לפירעון מיידי.
27. החברה לא נדרשה במהלך תקופת הדיווח על ידי הנאמנים של אגרות החוב של החברה לבצע פעולות כלשהן ביחס לאגרות החוב.
28. ליום אישור הדוחות הכספיים מדורגות כל אגרות החוב הלא מובטחות של החברה וכן ואגרות החוב המובטחות בנכסי נדל"ן של החברה בדירוג ilAA. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28.2.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-024553) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה ט"ו) ו-(סדרה י"ז) של החברה אינן מובטחות.
29. להבטחת אגרות 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 הבטחה לאגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') המצורף כנספח 2 לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. בהתאם להוראות הדין והתחייבויות החברה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרות י"ב ו-י"ג), דוחותיה הכספיים של בריטיש ליום 31 במרץ 2022 מפורסמים בד בבד עם דוח זה. השווי הבטוחתי ביום 31 במרץ, 2022 עמד על 5.8% ובסמוך למועד פרסום דוח זה, היינו ביום 13 במאי, 2022 עמד על 5.7%. הון המניות המונפק של בריטיש ישראל השקעות בע"מ סמוך למועד דוח זה הינו 170,268,320 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.
30. להבטחת אגרות (סדרה י') שועבדו בשעבוד מדרגה שנייה זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק (לאחר פירעון סופי של סדרה ה') כאמור לעיל השעבוד הפך להיות שעבוד מדרגה ראשונה, לרבות הפירות ותגמולי הביטוח הנובעים ממנו. לפרטים אודות השווי של מתחם הקריון ראו עדכון הערכת השווי אשר מפורסם בד בבד עם דוח זה. לפרטים עודות מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066961).
31. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ג) ערבה בריטיש בערבות אוטונומית בלתי מסויגת ולא כל תנאי (למעט אלה המנויים בכתבי הערבות), ללא הגבלה בסכום, אשר אינה ניתנת לשינוי אלא באותם התנאים בהם ניתן לשנות את שטר הנאמנות ל-(סדרה י"ג) של החברה, לפי העניין, לקיום כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה לפי העניין. בנוסף, מלוא הזכויות של החברה מכוח אגרות חוב בין חברתיות בינה לבין בריטיש, אשר במסגרתן מחויבת בריטיש כלפי החברה מכוח אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש (אשר נמחקו מהמסחר בבורסה), לפי העניין, שועבדו כל אחד בשעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, לטובת כל אחד מהנאמנים עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג), של החברה, לפי העניין. לפרטים נוספים ראו סעיף 6 בכל אחד משטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג), לפי העניין, המצורפים **כנספח ב'**, בהתאמה, לדוח הצעת מדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-059503).

32. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום מלוא הזכויות של אגרת בע"מ (חברה בת בעלות מלאה של החברה), מלוא זכויות אגרת בעופר הקניין הגדול – פתח תקווה ולרבות במגדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "הקניין") ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניין.
33. להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ז), שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות הבעלות של מ.ל.א, במקרקעין המיוחסים לקניין עופר גרנד קניון בבאר שבע ובכלל זה זכות מ.ל.א לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס המשועבד. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט"ז) המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
34. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ח), שעבדה חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חברה המוחזקת 50% על ידי החברה) ("הממשכנת") 50% בלתי מסוימים מהזכויות בחוצות המפרץ (כפי שהוגדרה בטטר הנאמנות), לרבות 50% מזכויות הממשכנת לקבלת תגמולי ביטוח וכן 50% מזכויות הממשכנת לקבלת הפירות הנובעים מחוצות המפרץ (כול מהסכמי השכירות) לרבות הפירות שינבעו ככל שינבעו ממימוש זכויות בנייה נוספות
- קיימות או עתידיות בחוצות המפרץ ו/או אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שיתווספו כבטוחה ו/או שיחליפו את חוצות המפרץ כפי שיהיה אותה עת. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ח) המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020) (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-017860, בהתאמה.
35. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ט), שעבדה החברה בשעבוד מדרגה שנייה את זכויות החברה במתחם הקריין הכולל את תתי המתחם: 'קניון הקריין', ביאליק סיטי, תחנת הדלק וכן מגדלי הקריין המצויים בקריית ביאליק. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות חוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (י"ט) המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
36. להבטחת אגרות החוב (סדרה כ'), נרשמה הערת אזהרה והתחייבות לרישום משכנתא, וכן שיעבדה החברה, בשעבוד מדרגה ראשונה, את הפירות, תגמולי הביטוח והזכויות להירשם כבעלים על "מתחם הגרנד קניון" בחיפה אשר בבעלות חברת בת (100%) של החברה. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות חוב (סדרה כ') ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).
37. הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב של החברה כמפורט לעיל הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.
38. להלן תפורט עמידת החברה באמות מידה פיננסיות בהתאם להוראות שטרי הנאמנות לאגרות חוב כמפורט להלן, ויצוין כי נכון למועד הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות כאמור:

מועד בחינה - 31/12/2021	מועד בחינה - 31/03/2022	ההתניה הפיננסית	סדרה
		הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מסכום של 2.5-2.9 (לפי הסדרה הרלוונטית) מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר.	אגרות חוב (סדרה י'), (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה י"ד), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ')
הון עצמי – 9.1 מיליארד ש"ח	הון עצמי – 9.3 מיליארד ש"ח	"הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של התאגיד על פי מאזן מאוחד, לרבות זכויות המיעוט	אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ')
יחס ההון העצמי – 52%	יחס ההון העצמי – 56%	יחס ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות.	אגרות חוב (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ')
1.1%	-	היחס בין סך ההתחייבויות לבין סך הנכסים (LTV) של בריטיש (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 5.5.3 בטטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג)), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, לא יעלה על 55%	אגרות חוב (סדרה י"ג)

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

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

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

עופר רמת אביב	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2022	עיתוי ההערכה
2,621	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,621	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 6.25%-7.25% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר הקריון	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2022	עיתוי ההערכה
2,454	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,454	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המערך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
- שיעור 7.75%-6.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 10.17%-8.25% להכנסות אחרות - שטח של כ-5,100 מ"ר המושכר לגופים ממשלתיים הוון בשיעור של 5.5%	ההנחות שלפיהן ביצע מערך השווי את ההערכה

עופר הקניון הגדול פתח תקווה	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2022	עיתוי ההערכה
1,781	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,781	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המערך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
- שיעור 7.5%-6.5% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.5%-7.5% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מערך השווי את ההערכה

עופר גרנד קניון חיפה	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2022	עיתוי ההערכה
1,744	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,744	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיגונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 6.75%-7.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.25%-8.5% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר באר שבע	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2022	עיתוי ההערכה
1,164	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,164	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיגונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 7.25%-8.25% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.25%-8.75% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

קניין עופר רחובות	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2022	עיתוי ההערכה
1,364	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,364	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המערך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
- שיעור 7.75%-6.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.75%-10% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

חוצות המפרץ	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2022	עיתוי ההערכה
600	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,199	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המערך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
- שיעור 6.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה



# דוחות כספיים ליום 31 מרץ 2022





מליסרון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
2	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
4-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-12	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

-----

-----

-----

## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

### מליסרון בע"מ

#### **מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **מליסרון בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה בכ-338 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ 2022, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם בכ-7 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו, ומסקנתנו ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

#### **היקף הסקירה**

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

#### **מסקנה**

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

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל-אביב, 15 במאי, 2022**

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

**משרד נצרת**  
מרכז אבן עזר 9  
נצרת, 16100

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

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

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

**משרד חיפה**  
מנרה 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  
תלוד הירושלמי  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

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

31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>נכסים שוטפים:</b>
1,058	1,121	1,292	מזומנים ושווי מזומנים
355	334	335	נכסים פיננסיים לזמן קצר
1,137	26	65	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
43	87	41	לקוחות
29	29	26	חייבים ויתרות חובה
53	45	56	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
200	200	-	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
<u>2,875</u>	<u>1,842</u>	<u>1,815</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
159	158	160	הלוואות לזמן ארוך
509	433	518	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
595	530	598	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
12	12	11	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
10	8	9	רכוש קבוע
20,379	18,752	20,641	נדל"ן להשקעה
<u>21,664</u>	<u>19,893</u>	<u>21,937</u>	
<u>24,539</u>	<u>21,735</u>	<u>23,752</u>	
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
982	1,139	331	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,755	1,661	700	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
145	100	148	ספקים ונותני שירותים
194	247	256	זכאים ויתרות זכות
124	83	112	הפרשות למס
<u>3,200</u>	<u>3,230</u>	<u>1,547</u>	
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
9,169	7,870	9,128	אגרות חוב
27	238	668	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך
2,984	2,651	3,013	מיסים נדחים
2	1	2	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
56	40	55	התחייבויות לאחרים
<u>12,238</u>	<u>10,800</u>	<u>12,866</u>	
			<b>הון:</b>
8,666	7,331	8,891	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
435	374	448	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>9,101</u>	<u>7,705</u>	<u>9,339</u>	סה"כ הון
<u>24,539</u>	<u>21,735</u>	<u>23,752</u>	

15 במאי, 2022

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.3.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,424	260	393	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
373	66	97	עלויות אחזקה ותפעול
1,051	194	296	<b>רווח גולמי</b>
61	14	17	הוצאות הנהלה וכלליות
7	1	3	הוצאות פרסום ושיווק
983	179	276	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
1,327	65	150	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
84	1	7	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו *
3	-	(4)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2,397	245	429	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
450	67	154	הוצאות מימון
53	14	6	הכנסות מימון
2,000	192	281	<b>רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה</b>
459	45	43	הוצאות מיסים על ההכנסה
1,541	147	238	<b>רווח נקי</b>
			<b>רווח נקי המיוחס ל:</b>
1,473	143	225	בעלי המניות של החברה
68	4	13	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,541	147	238	
			<b>סך הכל רווח כולל מיוחס ל:</b>
1,473	143	225	בעלי המניות של החברה
68	4	13	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,541	147	238	
			<b>רווח למניה רגילה 1 ש"ח (בש"ח)</b>
31.06	3.03	4.71	<b>המיוחס לבעלי המניות של החברה:</b>
			רווח בסיסי ומדולל
47,456	47,441	47,473	<b>מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)</b>

\*סווג מחדש (לפירוט נוסף ביאור ג.2)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
				מקנות שליטה	תרגום	מניות	מניות	הנפרע
9,101	435	8,666	6,459	(9)	(4)	10	2,148	62
238	13	225	225	-	-	-	-	-
9,339	448	8,891	6,684	(9)	(4)	10	2,148	62

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022:

סך הכל רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
						בנין עסקאות תשלום מבוסס מניות		
<b>בלתי מבוקר</b>								
7,557	370	7,187	4,986	(9)	(4)	7	2,145	62
147	4	143	143	-	-	-	-	-
1	-	1	-	-	-	1	-	-
<u>7,705</u>	<u>374</u>	<u>7,331</u>	<u>5,129</u>	<u>(9)</u>	<u>(4)</u>	<u>8</u>	<u>2,145</u>	<u>62</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021:

סך הכל רווח כולל לתקופה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרץ 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום			
	31.12.2021	31.3.2021		31.3.2022
	מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר
1,541	147	238	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>	
			רווח לתקופה	
			התאמות בנין:	
(84)	(1)	(7)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
(1,327)	(65)	(150)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	
7	1	5	פחת והפחתות	
6	1	-	הוצאות בנין עסקאות תשלום מבוסס מניות	
459	45	43	הוצאות מיסים על ההכנסה	
(11)	(1)	(4)	הכנסות מימון מהלוואות שניתנו, נטו	
7	(3)	1	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה	
184	10	100	שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה	
(10)	(3)	(3)	השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה	
(29)	(9)	8	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר	
743	122	231		
			<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>	
26	(25)	2	ירידה (עלייה) בלקוחות	
7	3	(1)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	
9	(1)	(8)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	
13	(3)	(2)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	
55	(26)	(9)		
(64)	(7)	(21)	מס הכנסה ששולם, נטו	
734	89	201	<b>מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</b>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.



לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
(42)	-	-	
18	5	-	
-	2	13	
-	-	32	
(392)	(105)	(94)	
-	-	190	
(53)	-	-	
(67)	-	-	
5	-	-	
(7)	-	(5)	
(5)	(1)	1	
(543)	(99)	137	
(3)	-	-	
(89)	(15)	(14)	
(301)	-	-	
(1)	-	-	
902	240	-	
(608)	(61)	(90)	
(100)	164	(104)	
91	154	234	
967	967	1,058	
1,058	1,121	1,292	

## תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישת חברה מוחזקת שאוחדה לראשונה	
החזר הלוואה וריבית מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	
השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו	
מיסים עקיפים בגין מימוש נכס	
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	
תשלום בפשרה	
השבה עקב ביטול מכר חלקי	
מיסים שנתקבלו בגין מימוש נדל"ן להשקעה	
השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	
החזר (מתן) הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו	

## מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

## תזרימי מזומנים לפעילות מימון

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

## מזומנים, נטו, לפעילות מימון

## עלייה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
65	11	84	
-	-	55	
-	-	(1,116)	
1,103	-	-	

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

תקבול פקדון בנאמנות בגין מימוש נדל"ן להשקעה

פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות

פקדון בנאמנות בגין הנפקת אג"ח

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
280	63	56	
7	3	2	

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## ביאור 1 – כללי:

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

השימושים העיקריים בתחום הפעילות הינם:

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

פארקים למשרדים והייטק וכן בנייני משרדים – בבעלות החברה חמישה מתחמי נדל"ן למשרדים המושכרים על ידיה, וכן בנייני משרדים המהווים חלק ממתחמי הקניונים. בנוסף, לחברה חמישה נכסים בעלי שוכר יחיד ושלושה פרויקטים של נדל"ן בייזום.

החברה נסחרת בבורסה החל מיום 29 ביולי 1992.

בעלת השליטה בחברה היא חברת עופר השקעות בע"מ (להלן: "עופר השקעות") המחזיקה בכ-51.49% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. מען החברה: שדרות אבא אבן 1 הרצליה פיתוח.

## ב. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומי:

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

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

## ד. פרטים בדבר מדד המחירים לצרכן:

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

31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022
102.6	100.3	103.8

מדד המחירים לצרכן (בנקודות)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022
2.40	0.10	1.17

השינוי במדד המחירים לצרכן (באחוזים)

## ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

## א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

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

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

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

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

## ביאור 3 – מכשירים פיננסיים:

## א. שווי הוגן:

## מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן:

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי שהוכרו בדוח על המצב הכספי.  
הטבלה שלהלן מציגה ניתוח של הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, בהתאם לשיטת ההערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:  
**רמה 1:** שווי הוגן על ידי שימוש במחירים מצוטטים (לא מותאמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.  
**רמה 2:** שווי הוגן נמדד על ידי שימוש בנתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.  
**רמה 3:** שווי הוגן נמדד על ידי שימוש בנתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022
355	334	335
355	334	335

## נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך סחירים

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

31.12.2021		31.3.2021		31.3.2022	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
11,825	10,999	10,254	9,607	10,413	9,893

## התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב סחירות

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

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

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

## א. עדכון הערכות שווי ליום 31 במרץ 2022:

ליום 31 במרץ 2022 עודכנו הערכות השווי על ידי מעריכת השווי הפנימית של החברה. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 150 מיליון ש"ח, שנובעת בעיקר מעליית המדד בתקופה וחתימה על הסכמי שכירות בשטחים חדשים.

## ב. מימוש נדל"ן להשקעה:

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

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

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

## ד. פרעון אג"ח:

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

## ה. רכישת מקרקעין:

לאחר מועד הדוח, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה בהסכם לרכישת מקרקעין בשטח של כ-9 דונם, הממוקמים בסמיכות לפארק עופר הכרמל אשר ישמשו להרחבת הפארק, תמורת 36 מיליון ש"ח.

## ו. התקשרות עם שוכר חדש:

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

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2022

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

בלתי מבוקר

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2022

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

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

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

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

## דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך

### 1970-ל-תש"ל (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של מליסרון בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר סך ההשקעה בה הסתכם לסך של כ-338 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ 2022 ואשר הרווח מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ-7 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

#### היקף הסקירה

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

#### מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 15 במאי, 2022

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

משרד נצרת  
מרכז אבן גנארי 9  
נצרת, 16100

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

משרד אילת  
מרכז העיריני  
583, ת.ד.  
אילת, 8810402

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

משרד חיפה  
מנצרה והשוחז' 5  
5648, ת.ד.  
חיפה, 3105502

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

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מבני הר חומרים  
914510, ירושלים  
ח.ח. 45396

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



31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים:</b>
973	1,057	1,035	מזומנים ושווי מזומנים
355	334	335	נכסים פיננסיים לזמן קצר
1,116	-	-	פקדונות לזמן קצר
3	11	4	לקוחות
5	11	7	חייבים ויתרות-חובה
1,086	938	1,001	חברות בנות
53	45	56	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
<u>3,591</u>	<u>2,396</u>	<u>2,438</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
9,254	8,129	9,476	השקעות במוחזקות
4,169	4,413	4,143	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
-	-	6	נכסים בלתי מוחשיים
4	2	2	רכוש קבוע
<u>3,323</u>	<u>2,874</u>	<u>3,397</u>	נדל"ן להשקעה
<u>16,750</u>	<u>15,418</u>	<u>17,024</u>	
<u>20,341</u>	<u>17,814</u>	<u>19,462</u>	
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
99	399	99	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,752	1,656	697	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
25	18	27	ספקים ונותני שירותים
96	94	90	זכאים ויתרות-זכות
10	10	6	הפרשות
<u>1,982</u>	<u>2,177</u>	<u>919</u>	
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
9,167	7,862	9,126	אגרות חוב
518	436	518	מיסים נדחים
1	1	1	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
7	7	7	התחייבויות לאחרים
<u>9,693</u>	<u>8,306</u>	<u>9,652</u>	
			<b>הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:</b>
2,207	2,202	2,207	הון מניות נפרע וקרנות הון
6,459	5,129	6,684	עודפים
<u>8,666</u>	<u>7,331</u>	<u>8,891</u>	
<u>20,341</u>	<u>17,814</u>	<u>19,462</u>	
			15 במאי, 2022
אורן הילינגר	אופיר שריד	ליאורה עופר	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	המידע הכספי הנפרד

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.3.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
173	30	47	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
42	8	11	עלויות אחזקה ותפעול
131	22	36	<b>רווח גולמי</b>
23	5	6	הוצאות הנהלה וכלליות
1	-	1	הוצאות שיווק
107	17	29	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
1	-	3	הוצאות אחרות
345	6	23	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
451	23	49	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
426	62	149	הוצאות מימון
343	63	100	הכנסות מימון
1,193	126	225	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,561	150	225	<b>רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה</b>
(88)	(7)	-	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
<b>1,473</b>	<b>143</b>	<b>225</b>	<b>רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
1,473	143	225	
(1,193)	(126)	(225)	
(345)	(6)	(23)	
1	-	3	
6	1	-	
88	7	-	
(10)	(3)	(3)	
192	13	102	
(138)	(13)	(59)	
(29)	(9)	8	
45	7	28	
4	(4)	-	
11	4	(3)	
(1)	(3)	(2)	
6	1	1	
20	(2)	(4)	
-	-	(4)	
65	5	20	

## תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם התאמות בגין:
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
הוצאות מיסים על ההכנסה
השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
שערוך אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה
שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה
שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר

## שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עלייה) בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה בספקים ונותני שירותים
עלייה בזכאים ויתרות זכות

## מזומנים מפעילות שוטפת

מס הכנסה ששולם, נטו
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
239	18	169	
(57)	-	-	
-	2	13	
(13)	-	-	
(147)	(40)	(50)	
22	(20)	132	
(301)	-	-	
902	240	-	
(608)	(61)	(90)	
(7)	179	(90)	
<b>80</b>	<b>164</b>	<b>62</b>	
<b>893</b>	<b>893</b>	<b>973</b>	
<b>973</b>	<b>1,057</b>	<b>1,035</b>	

## תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

רכישת חברה מוחזקת

השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו

השקעה בפקדון לזמן קצר

השקעות בנדל"ן להשקעה ונכסים בלתי מוחשיים

## מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

## תזרימי מזומנים לפעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)

פרעון אגרות חוב

## מזומנים, נטו, לפעילות מימון

## עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות פקדון בנאמנות בגין הנפקת אג"ח	
	31.12.2021	31.3.2021		31.3.2022
	מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר
8	2	10		
-	-	(1,116)		
1,103	-	-		

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה	
	31.12.2021	31.3.2021		31.3.2022
	מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר
254	53	62		
170	40	39		

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

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

- א. המידע הכספי ביניים הנפרד של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שישמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 3 לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2022 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ומפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו וכן בביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2022.



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



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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אופיר שריד, מנהל כללי;
2. אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31.12.2021 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.12.2021 היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית;

**מצ"ב: הצהרות המנהל הכללי וסמנכ"ל כספים.**

**תאריך: 15 במאי, 2022**

**מליסרון בע"מ**

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר דירקטוריון	_____	15.5.2022
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	15.5.2022



## הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2022 (להלן: "הדוחות");
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
    - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
    - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
  - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
    - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
    - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
    - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

היום: 15 במאי, 2022

-----  
אופיר שריד, מנכ"ל

**הצהרת סמנכ"ל הכספים**

אני, אורן הילינגר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2022 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

היום: 15 במאי, 2022

-----  
אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

תמצית נתונים כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022

(בלתי מבוקר)

בריטיש ישראל השקעות בע"מ  
תמצית נתונים כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022  
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה
2-3	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על המצב הכספי
4	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-7	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על השינויים בהון
8-10	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-12	ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ביניים

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

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **בריטיש ישראל השקעות בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 15 במאי, 2022

### תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת  
מרני אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455

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

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

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628

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

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

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528

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

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

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173

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

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

31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים:</b>
68	61	247	מזומנים ושווי מזומנים
20	26	65	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
32	70	29	לקוחות
6	15	9	חייבים ויתרות חובה
5	7	6	מס הכנסה לקבל
200	200	-	נכס המסווג כמוחזק למכירה
331	379	356	סך הכל נכסים שוטפים
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
158	157	159	הלוואות
88	88	88	מוניטין
12	12	11	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
5	5	5	רכוש קבוע, נטו
14,463	13,418	14,623	נדל"ן להשקעה
14,726	13,680	14,886	סך הכל נכסים לא שוטפים
			<b>סך הכל נכסים</b>
<u>15,057</u>	<u>14,059</u>	<u>15,242</u>	

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

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

31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
241	98	232	אשראי לזמן קצר
1,046	894	960	יתרות זכות וחלויות שוטפות של אגרות חוב לחברה אם
94	73	95	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
119	200	189	זכאים ויתרות זכות
115	73	107	הפרשות למס
1,615	1,338	1,583	סך הכל התחייבויות שוטפות
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
27	238	26	הלוואות מבנקים ואחרים
4,091	4,268	4,097	אגרות חוב והלוואות חברה אם
46	31	46	התחייבויות לאחרים
1,933	1,719	1,957	מיסים נדחים
6,097	6,256	6,126	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
7,712	7,594	7,709	<b>סך הכל התחייבויות</b>
			<b>הון:</b>
			<b>הון המיוחס לבעלי המניות של החברה:</b>
170	170	170	הון מניות
700	700	700	פרמיה על מניות
45	45	45	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
25	25	25	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,970	5,151	6,145	עודפים
6,910	6,091	7,085	סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
435	374	448	<b>הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה</b>
7,345	6,465	7,533	סך הכל הון
15,057	14,059	15,242	

אורן הילינגר  
דירקטור ואחראי על  
הכספים

אופיר שריד  
דירקטור ומנכ"ל

15 במאי, 2022  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.3.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,073	204	293	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
286	53	72	עלות ההכנסות
787	151	221	<b>רווח גולמי</b>
2	1	1	הוצאות פרסום ושיווק
38	9	10	הוצאות הנהלה וכלליות
747	141	210	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
855	47	105	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
6	-	-	הוצאות תפעוליות אחרות, נטו
1,608	188	315	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
316	54	99	הוצאות מימון
10	2	3	הכנסות מימון
1,302	136	219	<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
314	31	31	מיסים על ההכנסה
988	105	188	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>
			<b>סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</b>
920	101	175	בעלי מניות החברה
68	4	13	זכויות שאינן מקנות שליטה
988	105	188	

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



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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
בלתי מבוקר							
7,345	435	6,910	5,970	25	45	700	170
188	13	175	175	-	-	-	-
7,533	448	7,085	6,145	25	45	700	170

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)  
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022:  
רווח כולל לתקופה  
יתרה ליום 31 במרץ 2022

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2021

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
<b>בלתי מבוקר</b>							
6,360	370	5,990	5,050	25	45	700	170
105	4	101	101	-	-	-	-
<u>6,465</u>	<u>374</u>	<u>6,091</u>	<u>5,151</u>	<u>25</u>	<u>45</u>	<u>700</u>	<u>170</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)  
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום  
31 במרץ 2021:

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2021

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
מבוקר							
6,360	370	5,990	5,050	25	45	700	170
988	68	920	920	-	-	-	-
(3)	(3)	-	-	-	-	-	-
<u>7,345</u>	<u>435</u>	<u>6,910</u>	<u>5,970</u>	<u>25</u>	<u>45</u>	<u>700</u>	<u>170</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2021  
שינויים בשנת 2021:  
רווח כולל לתקופה  
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2021	31.3.2022
	מבוקר	בלתי מבוקר
988	105	188
(855)	(47)	(105)
1	-	-
242	28	24
(4)	1	(2)
8	(2)	1
92	5	47
472	90	153
20	(18)	3
11	1	(1)
3	-	(5)
33	(7)	(11)
67	(24)	(14)
539	66	139

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

**רווח כולל לתקופה**

**התאמות בגין:**

עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

פחת והפחתות

מיסים נדחים, נטו

שערך פקדונות והלוואות שניתנו

שערך הלוואות לזמן ארוך ושינויים בריבית שנצברה

שערך אגרות חוב לחברה אם ושינויים בריבית שנצברה

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

(עלייה) ירידה בלקוחות

(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות

**מזומנים נטו מפעילות שוטפת**

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	31.3.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(218)	(56)	(43)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(67)	-	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(53)	-	-	השבה עקב ביטול מכר חלקי
(1)	-	-	תשלום בפשרה
-	-	-	השקעה ברכוש קבוע ורכוש אחר
-	-	190	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה (ראה ביאור 3.ב.)
-	-	32	מסים עקיפים בגין מימוש נכס (ראה ביאור 3.ב.)
5	-	-	מיסים שנתקבלו בגין מימוש נדל"ן להשקעה
9	-	1	השקעה בפקדונות והלוואות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
(325)	(56)	180	<b>מזומנים נטו מפעילות השקעה</b>
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
105	22	-	הנפקת אגרות חוב והלוואות לחברה אם
(372)	(26)	(37)	פרעון של אגרות חוב לחברה אם
(1)	-	-	פרעון התחייבות בגין רכישה נוספת של מניות חברה בת
(89)	(15)	(14)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
143	(1)	(89)	אשראי לזמן קצר מחברה אם, נטו
(3)	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
(217)	(20)	(140)	<b>מזומנים נטו לפעילות מימון</b>
(3)	(10)	179	<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
71	71	68	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
68	61	247	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
56	8	73
-	-	55

רכישת נדל"ן להשקעה באשראי  
תקבול פקדון בנאמנות בגין מימוש נדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
182	45	44
7	3	2
40	5	16

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מס הכנסה ששולם, נטו

**ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022 (במיליוני ש"ח)**

**ביאור 1 – כללי:**

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

31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022
102.6	100.3	103.8

מדד המחירים לצרכן (בנקודות-מדד ידוע)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2021	31.3.2021	31.3.2022
%	%	%
2.40	0.10	1.17

שיעור השינוי של:  
מדד המחירים לצרכן (ידוע)

**ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2022 (במיליוני ש"ח)**

**ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית:**

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

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

**א. עדכון הערכות שווי ליום 31 במרץ 2022:**

ליום 31 במרץ 2022 עודכנו הערכות השווי על ידי מעריכת השווי הפנימית של החברה. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 105 מיליון ש"ח, שנובעת בעיקר מעליית המדד בתקופה וחתימה על הסכמי שכירות בשטחים חדשים.

**ב. מימוש נדל"ן להשקעה:**

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

**ג. רכישת מקרקעין:**

לאחר מועד הדוח, התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של החברה בהסכם לרכישת מקרקעין בשטח של כ-9 דונם, הממוקמים בסמיכות לפארק עופר הכרמל אשר ישמשו להרחבת הפארק, תמורת 36 מיליון ש"ח.



11 במאי, 2022

לכבוד  
מליסרון בע"מ

**הנדון: עדכון הערכות שווי פנימיות ליום 31/03/2022**

**קניון עופר רמת אביב**

**עופר הקריון**

**עופר גרנד קניון חיפה**

**עופר הקניון הגדול פ"ת**

**קניון עופר רחובות**

בהמשך להערכות השווי שנערכו לנכסי החברה ליום 31/12/2021 ע"י השמאים משרד ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'. להלן עדכון פנימי להערכות אלו למועד הקובע 31.3.2022 :

1. **קניון רמת אביב** – שווי הנכס ליום 31/12/2021 עפ"י שמאות קודמת מס' 35257.26/30.503 מיום 3/3/2022 נקבע לסך של 2,593,000,000 ₪. במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס למעט עדכון הכנסות שכ"ד בהתאם לעליית המדד והשקעות בבינוי. בהתאם לאמור, שווי הנכס נכון ל- 31/3/2022 נקבע לסך של 2,621,000,000 ₪.
2. **עופר הקריון** - שווי הנכס ליום 31/12/2021 עפ"י שמאות קודמת מס' 35255.23/30.503 מיום 3/3/2022 נקבע לסך של 2,422,000,000 ₪. במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס למעט עדכון הכנסות שכ"ד בהתאם לעליית המדד וכן השקעות בבינוי. בהתאם לאמור, שווי הנכס נכון ל- 31/3/2022 נקבע לסך של 2,454,000,000 ₪.
3. **עופר גרנד קניון חיפה** - שווי הנכס ליום 31/12/2021 עפ"י שמאות קודמת מס' 34057.24/30.503 מיום 3/3/2022 נקבע לסך של 1,727,000,000 ₪. במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס למעט עדכון הכנסות שכ"ד בהתאם לעליית המדד. בהתאם לאמור, שווי הנכס נכון ל- 31/3/2022 נקבע לסך של 1,744,000,000 ₪.
4. **עופר הקניון הגדול פ"ת** – שווי הנכס ליום 31/12/2021 עפ"י שמאות קודמת מס' 34210.26/30.503 מיום 3/3/2022 נקבע לסך של 1,766,000,000 ₪. במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס למעט עדכון הכנסות שכ"ד בהתאם לעליית המדד. בהתאם לאמור, שווי הנכס נכון ל- 31/3/2022 נקבע לסך של 1,781,000,000 ₪.

- 2 -

5. **קניון עופר רחובות** – שווי הנכס ליום 31/12/2021 עפ"י שמאות קודמת מס' 34114.27/30.503 מיום 3/3/2022 נקבע לסך של 1,351,000,000 ₪.  
במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס למעט עדכון הכנסות שכ"ד בהתאם לעליית המדד.  
בהתאם לאמור, שווי הנכס נכון ל- 31/3/2022 נקבע לסך של 1,364,000,000 ₪.

בכבוד רב,  
נעמי שבת (עובד)  
אחראית תחום מקרקעין  
כלכלנית ושמאית מקרקעין

