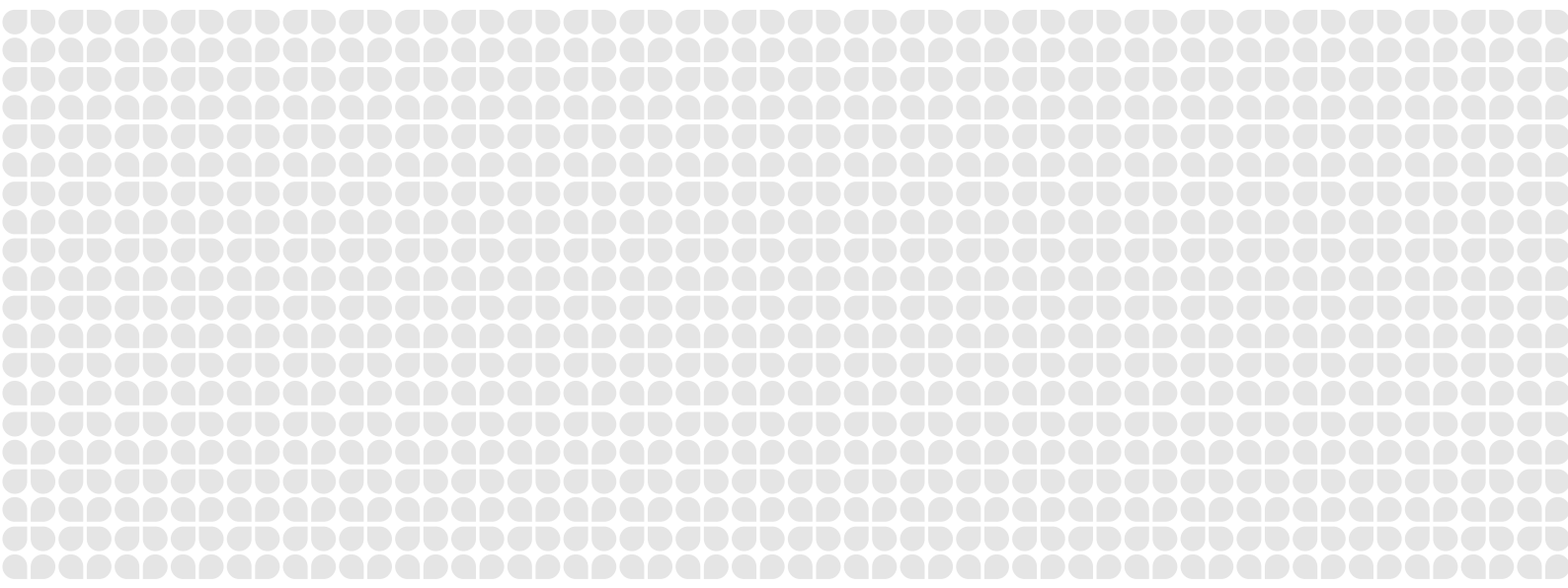


כליסרון

דוח תקופתי
לשנת 2019





פרק א' תיאור עסקי התאגיד



עופר הקניון הגדול פ"ת

פרק א': תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

עמוד

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.	3
2.	הצגת תחומי פעילות החברה.	5
3.	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.	5
4.	חלוקת דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים.	5

חלק שני: מידע אחר

5.	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה.	7
6.	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.	7
7.	טבלת פרמטרים כלכליים.	9

חלק שלישי: תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

8.	מידע כללי על תחום הפעילות.	10
9.	מידע על תוצאות החברה.	13
10.	פילוחים ברמת הפעילות בכללותה.	14
11.	רשימת מבנים מניבים מהותיים (המוחזקים על ידי החברה במישרין או בעקיפין באמצעות חברות בנות).	20
12.	נכסים מניבים בהקמה מהותיים.	21
13.	נכסים מניבים מהותיים מאוד.	22
14.	גילוי אודות נכסים משועבדים להבטחת פרעון אגרות חוב בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29.	30
15.	גילוי אודות קניין עופר רחובות בהתאם להתחייבויות החברה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג').	42
16.	גילוי אודות "מערך שווי מהותי מאוד".	44

חלק רביעי: תיאור עסקי החברה - שונות

17.	שיווק	45
18.	תחרות	45
19.	נכסים לא מוחשיים.....	47
20.	הון אנושי.....	47
21.	הון חוזר	49
22.	מימון	50
23.	מיסוי	55
24.	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....	55
25.	מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה	55
26.	הסכמים מהותיים	56
27.	הליכים משפטיים	56
28.	הסכמי שיתוף פעולה.....	56
29.	יעדים ואסטרטגיה עסקית.....	56
30.	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	57
31.	דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה.....	57

חלק ראשון: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

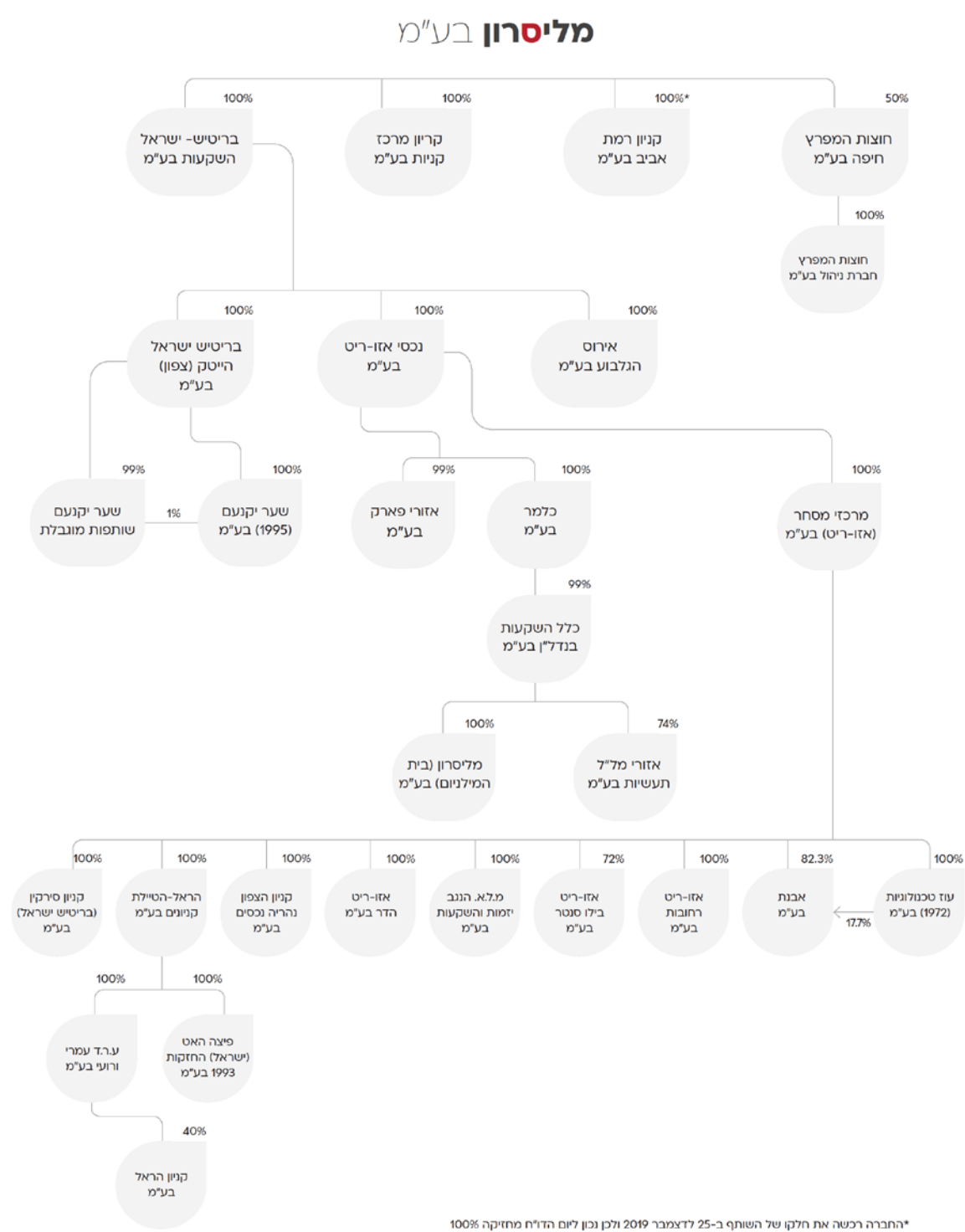
מליסרון בע"מ, יחד עם התאגידים המוחזקים על ידיה במישרין ו/או בעקיפין, כמפורט, בין היתר, בתרשים מבנה האחזקות בסעיף 1.4 להלן¹, מתכבדת להגיש בזאת את דוח תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר, 2019 (להלן: "**מועד הדוח**"), הסוקר את תיאור החברה והתפתחות עסקיה, בשנת 2019 (להלן בהתאמה: "**תקופת הדוח**" או "**הדוח**"). מליסרון בע"מ, או מליסרון בע"מ יחד עם התאגידים המוחזקים על ידיה במישרין ו/או בעקיפין, כאמור לעיל, יכוננו בדוח זה יחדיו להלן ולפי העניין: "**החברה**".

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- 1.1. החברה נוסדה בשנת 1987 כחברה פרטית מוגבלת במניות. החברה הנפיקה לראשונה את ניירות הערך שלה לציבור על פי תשקיף משנת 1992 והחל מאותו מועד הפכה החברה לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").
- 1.2. בעלת השליטה בחברה הינה עופר השקעות בע"מ (להלן: "עופר השקעות"), המחזיקה (במישרין ובעקיפין), בכ- 55.54% מזכויות ההצבעה בחברה ומהון מניותיה המונפק של החברה (כ- 55.19% בדילול מלא). לפירוט האחזקות בעופר השקעות ראו סעיף 9 לפרק "פרטים נוספים על החברה", פרק ד' לדוח תקופתי זה.
- 1.3. לפרטים אודות הודעת עופר השקעות בקשר עם חתימת הסכם בין בעלי המניות בעופר השקעות המסדיר את נושא הפרדת השליטה בעופר השקעות ובחברה מהשליטה בבנק מזרחי טפחות בע"מ והשלמתו (להלן: "**בנק מזרחי**") ראו סעיף 25.2 לדוח זה להלן.

¹ תיאור עסקי החברה במסגרת דוח זה מהווה גם גילוי אודות בריטיש, לרבות בהתאם לעמדה משפטית 103-29: "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות" מיום 1.11.2013 (כפי שעודכנה בעדכון אחרון ביום 24.7.2017) כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך. תמצית הדוחות הכספיים של בריטיש ליום 31.12.2019 מצ"ב **כנספת א'** לדוח תקופתי זה.

1.4. תרשים מבנה האחזקות של החברה למועד פרסום הדוח²:



2. התרשים, אינו כולל חברות, אשר למועד הדוח אינן מהותיות ו/או שהחלו בהליכי פירוק.

2. הצגת תחומי פעילות החברה

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

2.1 **מרכזי מסחר וקניונים** - בבעלות החברה 20 מרכזי מסחר וקניונים בפריסה כלל ארצית, מרביתם בערים הגדולות ובאזורי הביקוש, בשטח כולל של כ- 525 אלפי מ"ר³, המושכרים לכ- 2,350 שוכרים ושיעור התפוסה הממוצע בהם נכון ליום 31.12.2019, הוא כ- 98%. מתוך סך מרכזי המסחר והקניונים הנ"ל, 18 הינם בבעלות מלאה או שליטה של החברה ו- 2 בשליטה משותפת עם צד שלישי.

2.2 **מתחמי משרדים לתעשייה עתירת ידע ("קמפוס היי-טק") וכן בנייני משרדים** - בבעלות החברה ארבעה מתחמי נדל"ן למשרדים המושכרים על ידי החברה וכן בנייני משרדים המהווים חלק ממתחמי הקניונים. שטחם הכולל של הנכסים הנ"ל בשימוש זה הוא כ- 308 אלפי מ"ר⁴, והם מושכרים לכ- 305 שוכרים⁵. שיעור התפוסה הממוצע נכון ליום 31.12.2019, בנכסים אלו הוא כ- 93%. פעילות החברה ביחס למתחמי המשרדים ולבניין המשרדים, כוללת גם הענקת שירותי ניהול ואחזקה בניגם נגבים מהשוכרים דמי ניהול ואחזקה. לפרטים נוספים והרחבה ראו בחלק השלישי להלן.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

להלן יובאו עסקאות מהותיות שבוצעו, למיטב ידיעת החברה, על ידי בעלי עניין במניות החברה מחוץ לבורסה במהלך השנתיים שקדמו ליום 31.12.2019:

3.1 בחודש דצמבר 2019 הנפיקה החברה 2,466,360 מניות רגילות של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 26 לדצמבר 2019, בתמורה (ברוטו) בסך של כ- 556 מיליון ש"ח. במסגרת ההנפקה רכשה עופר השקעות, בעלת השליטה בחברה, מניות בתמורה (ברוטו) בסך של כ- 43.6 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים, 24.12.2019, 25.12.2019, 26.12.2019, 29.12.2019 ו- 1.1.2020⁶, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

3.2 ביום 3 באוקטובר 2019, הודיע מר אבי לוי, מנכ"ל החברה לשעבר⁷, על מכירת 1,296,115 מניות רגילות של החברה בעסקאות מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 3.10.2019⁸, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

3.3 ביום 4 במרץ 2019, הודיעה עופר השקעות על מכירת 889,000 מניות רגילות של החברה בעסקאות מחוץ לבורסה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 4.3.2019, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה⁹.

4. חלוקת דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים

4.1 ביום 25.2.2020 החליט דירקטוריון החברה לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה¹⁰. מבלי לשנות את כוונת החברה להמשיך ולחלק דיבידנד, החל משנת 2020, תתקבל החלטה בדבר חלוקת דיבידנד וסכומו מידי רבעון, חלק מסירת הודעה כללית בראשית כל שנה בדבר סכום הדיבידנד שבכוונת החברה לחלק באותה שנה, וזאת בכפוף להוראות הדין בדבר חלוקת דיבידנד ולשיקולים עסקיים.

³ לגבי נכסים המוחזקים בשותפות בשליטה משותפת עם אחרים, הובא בחשבון רק חלקה היחסי של החברה. שטחם הכולל של הנכסים (כולל חלק השותפים כאמור) הוא כ- 557 אלף מ"ר.

⁴ לא כולל שטח בסך של כ- 20 אלפי מ"ר של מקבצי דיור הממוקמים בסמוך לקניון עופר לב אשדוד והמושכרים לחברת עמידר כדיור ציבורי.

⁵ לא כולל כ- 388 שוכרי יחידות דיור במקבצי הדיור הסמוכים לקניון עופר לב אשדוד כאמור לעיל. הנתונים מתייחסים ל- 100% מהשטחים.

⁶ אסמכתאות מס': 2019-01-123661, 2019-01-113937, 2019-01-124666, 2019-01-125290 ו-2020-01-000151, בהתאמה.

⁷ ביום 1.11.2019 חדל מר אבי לוי לכהן כמנכ"ל החברה ובהתאם וכבעל עניין בחברה. לפרטים נוספים אודות הפסקת כהונתו של מר אבי לוי, ראו דיווח מידי של החברה מיום 3.11.2019, מס' אסמכתא 2019-01-107089, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

⁸ אסמכתא מס' 2019-01-101344.

⁹ אסמכתא מס' 2019-01-018735.

¹⁰ לפרטים אודות מדיניות הדיבידנד טרם העדכון ראו בסעיף 4.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2018 כפי שפורסם ביום 25.2.2019 (אסמכתא מספר: 2019-01-016372), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

4.2

ביום 27 בדצמבר, 2018 (בהתאם למדיניות הקודמת טרם העדכון כאמור בסעיף 4.1 לעיל) דיווחה החברה כי בכוונתה לחלק בגין רווחי שנת 2019, דיבידנד בסך כולל של 240 מיליון ש"ח אשר חולק/יחולק באופן רבעוני במהלך שנת 2019 (וברבעון הראשון של 2020 בגין הרבעון הרביעי לשנת 2019), והכל בכפוף להחלטה ספציפית של דירקטוריון החברה בכל רבעון. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27.12.2018 (אסמכתא מס': 119599-01-2018), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים אודות המועדים והסכומים של דיבידנדים שהחברה הכריזה וחילקה החל מיום 1 בינואר, 2019 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, ראו ביאור 23.ב. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, פרק ג' לדוח תקופתי זה.

4.3

ליום 31 בדצמבר, 2019, יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה של החברה הינה כ- 5,296 מיליון ש"ח.

4.4

בהתאם לשטרי הנאמנות עליהם חתמה החברה בקשר עם אגרות החוב (סדרות יד' - יז') התחייבה החברה כי אם ההון העצמי של החברה יקטן, מתחת ל- 3 מיליארד ש"ח¹¹ על פי דוחותיו הכספיים האחרונים הידועים, תמנע החברה מלבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) לבעלי מניותיה (לרבות מצב שבעקבות חלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של החברה כאמור לעיל), וזאת עד שההון העצמי של החברה יעלה מעל הסכום הנ"ל על פי דוחותיה הכספיים. כמו כן התחייבה החברה בשטרות אלו כי החברה לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מהחלוקה מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב כאמור בס"ק זה לפירעון מיידי, וביחס לאגרות החוב (סדרה יז'), התחייבה החברה להימנע מחלוקה במידה ובמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מהחלוקה, החברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות שהוסכמו עם הנאמן בשטר הנאמנות¹².

"הון עצמי" לעניין סעיף 4.4 זה משמעו, ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, כולל זכויות המיעוט.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2019, עומד ההון העצמי של החברה על סך של כ- 7.9 מיליארד ש"ח. מעבר לאמור לעיל ובכפוף להוראות כל דין, לא קיימות מגבלות כלשהן על החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד או עם רכישה עצמית של מניותיה.

¹¹ יצוין כי בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ו', ח', י'-יא', יג'-יז'), התחייבה החברה בקשר עם מגבלות על חלוקה כאמור לעמידה בהון עצמי שלא יפחת מ- 1.75 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות ו', ח'), מ- 2.75 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות י' - יא' ו- יג') ומ- 3 מיליארד ש"ח (ביחס לסדרות יד' - יז').

¹² יצוין כי החברה התחייבה לעמוד בהון עצמי שלא יפחת מ- 2.5 מיליארד ש"ח בהתאם לאמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות יד', טו' ו-יז'), וכן בהון עצמי כולל זכויות מיעוט שאינן מקנות שליטה ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו, לא יפחת מ- 20% מסך המאזן של החברה (בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות) בהתאם לאמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות טו' ו-יז').

חלק שני: מידע אחר

5.

מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

לנתונים כספיים מאוחדים של החברה לשנים 2017-2019 ראו דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, המצורפים כפרק ג' לדוח תקופתי זה.

6.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן יובאו הערכות החברה באשר למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית בה פועלת החברה, אשר למיטב הבנת הנהלת החברה יש להם, או עשויה להיות להם, השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה.¹³ הערכות החברה המצויות בסעיף זה בדבר השפעות ו/או התפתחויות עתידיות מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל, והינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

6.1

מצב המשק בישראל

התוצר המקומי הגולמי במחירים קבועים ולאחר ניכוי השפעת העונתיות, עלה במחצית השנייה של שנת 2019 ב-3.8% בחישוב שנתי לאחר עלייה של 3.6% בחישוב שנתי במחצית הראשונה של השנה. מניתוח התפתחות התוצר בשימושים במקורות השונים עולה כי ההוצאה לצריכה פרטית עלתה ברבעון הרביעי של 2019 ב-10.0% בחישוב שנתי, לאחר עלייה של 0.7% ברבעון השלישי וירידה של 2.1% ברבעון השני. ההוצאה לצריכה במוצרים בני קיימא (הלבשה, הנעלה וכד') לנפש ברבעון הרביעי עלתה ב-54.4% בחישוב שנתי, לאחר עלייה של 37.4% ברבעון השלישי של 2019 וירידה של 64.5% ברבעון השני. ההוצאה לצריכה פרטית שוטפת (מזון, דיור, דלק, שירותים וכד') לנפש עלתה ברבעון הרביעי של 2019 ב-2.2% בחישוב שנתי¹⁴. על פי נתוני הלמ"ס, שיעור האינפלציה בשנת 2019 הסתכם ב-0.3%¹⁵, נמוך מגבולו התחתון של יעד האינפלציה שהינו 1%¹⁶.

להשפעה האפשרית של שינויים במצב המשק בישראל על החברה ראו סעיף 31 לדוח תקופתי זה.

6.2

שוק ההון בישראל¹⁷

6.2.1 בסיכום שנת 2019 עלה מדד ת"א-35 בכ-15%, לאחר ירידה של כ-3% בשנת 2018, והוא נמוך בכ-2% בלבד מהשיא בו היה באוגוסט 2015.

המסחר בתל-אביב התאפיין בעליות שער, בדומה לבורסות מובילות בעולם. עליות השערים שהחלו כתיקון לירידות החדות שנרשמו בשווקים בעולם בדצמבר 2018, נתמכו בעיקר על ידי ריביות נמוכות עד שליליות והרחבות מוניטריות על ידי בנקים מרכזיים בעולם.

6.2.2

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

ריבית בנק ישראל שנמצאת ברמה נמוכה של 0.25% החל מדצמבר 2018 וצפויה לרדת ל-0.1%, בדומה למגמה הכלל עולמית ועל רקע אינפלציה בשיעור נמוך מ-1% בשנת 2019, בדומה לרף התחתון של יעד האינפלציה שהציבה הממשלה. הריבית הנמוכה תרמה לעלייה ברווחיות החברות, בעיקר חברות הנדל"ן והבנקים, ולגיוסים ערים בשוקי המניות ואיגרות החוב.

נתונים מאקרו כלכליים חיוניים: עלייה צפויה של התוצר המקומי הגולמי בכ-3.3% בשנת 2019, נמוך אך במעט מעלייתו בשנים 2017-2018 (3.4% בממוצע).

¹³ יובהר בהקשר זה כי הסקירה המצ"ב אינה כוללת גילוי לנושאים נוספים אשר הינם "מן המפורסמות" ואשר אין להם השפעה מיוחדת על החברה או על ענף הפעילות שלו.

¹⁴ מתוך הודעה לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה:

¹⁵ https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2020/047/08_20_047b.pdf

מתוך אתר בנק ישראל, ראו:

¹⁶ <https://www.boi.org.il/he/DataAndStatistics/Pages/Indicators.aspx?Level=1&IndicatorId=2&Sid=2>

מתוך אתר בנק ישראל, ראו:

¹⁷ <https://www.boi.org.il/he/MonetaryPolicy/MonetaryPolicyFramework/Pages/Default.aspx>

מתוך סקירה לשנת 2019 שפרסמה הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, ראו:

<https://info.tase.co.il/Heb/Statistics/AnnualReviews/Pages/annualreviews.aspx>

עלייה במדד המשולב בקצב דומה לזה שאפיין אותו בשנים האחרונות (0.3% בחודש).

שיעור האבטלה במשק ממשיך להיות נמוך ולקראת סוף השנה ירד לרמת שפל היסטורי של 3.5%, לעומת כ- 4.3% בסוף שנת 2018.

חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P מאשררת את דירוג האשראי הגבוה בכל הזמנים של ישראל (AA- תחזית יציבה) והופכת אותו מזמני (שנקבע באוגוסט 2018) לקבוע (בינואר 2019) ומאשררת אותו שוב באוגוסט 2019. חברת דירוג האשראי הבינלאומית Fitch אשררה את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של A+ עם תחזית יציבה (במרץ וגם באוגוסט 2019).

6.2.3 הגורמים השליליים העיקריים שהשפיעו על מגמת המסחר בתל-אביב היו:

היחלשות הדולר והאירו בכ- 8% ובכ- 10% ביחס לשקל, בהתאמה, משפיעה שלילית על הכנסות חברות המייצאות לארה"ב ולאירופה. היחלשות הדולר הושפעה הן מירידת ריבית הפד והן מהפסקת רכישות דולרים על ידי בנק ישראל החל מינואר 2019. בנובמבר 2019 חידש בנק ישראל את רכישות המטבע.

עלייה בגירעון הממשלתי שהוחרפה עקב אי הקמת ממשלה חדשה – תוקצב גירעון בשיעור של 2.9% בשנת 2019 בדומה לשיעור הגירעון בשנת 2018, כשבפועל מסתמן גירעון שנתי בשיעור של כ- 3.7% בשנת 2019.

עלייה צפויה ביחס חוב תוצר גם ב-2019 עקב העלייה בגירעון הממשלתי במקביל לירידה קלה בשיעור הצמיחה.

במישור הבינלאומי: האטה גלובלית – הצמיחה נמשכת אך בקצב נמוך. כלכלני ארגון ה-OECD צופים צמיחה עולמית של 3% ב- 2019 – הרמה הנמוכה ביותר מאז המשבר הכלכלי של 2008 וזאת לעומת צמיחה של כ- 3.7% בשנת 2018. בארה"ב צפויה צמיחה של כ- 2.3% לעומת צמיחה של כ- 2.9% בשנת 2018, בסין קצב צמיחה של כ- 6% בשנת 2019 – הנמוך ביותר מאז שנת 1992, ובמדינות אירופה צמיחה כמעט אפסית.

6.2.4 שנת 2019 הייתה שנת שיא מבחינת שוק גיוסי החוב הציבורי עם היקף ההנפקות הגבוה ביותר בכל העשור. לאחר פתיחת שנה שלווה באי וודאות חלה תפנית במגמה של שוק ההון בכלל ושוק האג"ח בפרט כאשר ברקע ציפייה שהריביות הן בישראל והן בעולם יוותרו ברמתם הנוכחית ואף עשויות לרדת, כמו גם, קיטון במרווחי הסיכון במקביל לעליה חדה במדדי האג"ח.

סך גיוסי האג"ח הקונצרני הסתכם לכ- 72 מיליארד ש"ח לעומת 65 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה. סקטור הנדל"ן המשיך להיות דומיננטי בשוק האג"ח כך שגם השנה גיוסי החוב בסקטור מהווים כ- 36% מסך גיוסי האג"ח. היקף הפעילות בסקטור הושפע בעיקר מחברות נדל"ן מקומיות במקביל לירידה חדה בהנפקות של חברות אמריקאיות.

6.3 המצב הביטחוני-מדיני בישראל

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

6.4 שינויים בשיעור ריבית

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

בשנת 2018 העלה בנק ישראל את שיעור הריבית לרמה של 0.25%, במהלך השנה השוטפת נותרה הריבית ללא שינוי.

במהלך השנה החולפת נותרה האינפלציה במשק נמוכה. בנק ישראל מעריך שבעקבות רמת האינפלציה, המדיניות המוניטרית¹⁸ של בנקים מרכזיים עיקריים יחד עם האטה בכלכלה העולמית והתחזות השקל, הריבית תישאר ברמתה הנוכחית או שתופחת למשך זמן ממושך כדי לתמוך ביעדי האינפלציה. להשפעה האפשרית של שינויים בשיעור הריבית במשק על החברה ראו סעיף 31 לדוח תקופתי זה.

רמת מרווחי הסיכון בכל רמות הדירוג קטנה לאורך כל שנת 2019 כך שבסוף השנה קיימת ירידה משמעותית בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. רמת מרווחי הסיכון של קבוצת ה- ilBBB בסוף 2019 הינה בממוצע סביב 3%, נמוכה בהשוואה לרמת השיא של 5.5% בתחילת 2019. רמת מרווחי הסיכון של קבוצת ה- ilA הינה 1.5%, בהשוואה לממוצע של כ-2% בתחילת 2019. להערכתנו, שמירה על מרווחי סיכון נמוכים מהווה רוח גבית למחזורי חוב וגיוסי חוב נוספים¹⁹.

6.5 שינויים במדד המחירים לצרכן

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

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

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

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

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

7. טבלת פרמטרים כלכליים

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

מדינת ישראל			פרמטרים מקרו כלכליים
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
1,255,042	1,298,231	1,343,941	תוצר מקומי גולמי (במיליוני ש"ח) ²⁰
146,000	148,600	טרם פורסם	תוצר לנפש (בש"ח) ²¹
3.5%	3.4%	3.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי ²²
1.5%	1.2%	טרם פורסם	שיעור צמיחה בתוצר לנפש ²³
0.4%	0.8%	0.3%	שיעור אינפלציה ²⁴
A+	AA-	AA-	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג בינלאומי) ²⁵
3.467	3.748	3.456	שער החליפין של השקל לעומת הדולר ליום האחרון של השנה

<https://www.boi.org.il/he/MonetaryPolicy/InterestRateDecisions/Pages/Default.aspx> 18

מתוך סיכום הפעילות בשוק האג"ח לשנת 2019 שפרסמו Standard & poor's, ראו: 19

<https://www.maalot.co.il/Publications/FTS20200120164527.pdf> 20

מתוך אתר בנק ישראל, ראו: 20

<https://www.boi.org.il/he/DataAndStatistics/Pages/MainPage.aspx?Level=3&Sid=1&SubjectType=2> 21

ראו ה"ש 14. 21

ראו ה"ש 14. 22

ראו ה"ש 14. 23

ראו ה"ש 15. 24

מתוך אתר משרד האוצר, אגף החשב הכללי, ראו: 25

<https://mof.gov.il/AG/FinancingAndCredit/TheCreditRating/Pages/IsraelsCreditRating.aspx#GovXParagraphTitle2>

חלק שלישי: תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

תחום פעילות השכרת שטחי מסחר ומשרדים

8. מידע כללי על תחום הפעילות

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

8.1 מידע כללי - תחום הפעילות

8.1.1 מרכזי מסחר וקניונים - החברה עוסקת בהשכרה, ניהול, אחזקה, תפעול, הקמה והשבחה של

מרכזים מסחריים מכל הסוגים, הכוללים, בין היתר, קניונים, מרכזי קניות פתוחים לרבות "מתחמי עודפים" ("Outlet"). מרכזי הקניות שבבעלות החברה משמשים כמוקדי קניות, פנאי וגילוי עבור קהל לקוחותיה והם מפוזרים מבחינה גיאוגרפית בכל רחבי הארץ.

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

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

הסכמי השכירות נערכים לרוב לתקופה של מספר שנים, ובמרביתם מוענקת עם חתימתם אופציה להארכת תקופת השכירות במספר שנים נוספות. דמי השכירות מורכבים במרבית המקרים מדמי שכירות קבועים, הצמודים למדד המחירים לצרכן, או כאחוז מפדיון של כל אחד מהשוכרים (על פי הגבוה מביניהם). תוספת דמי השכירות בגין אחוזים מהפדיון אינה מהותית ומהווה פחות מ- 5% מהכנסות החברה מדמי השכירות, אולם לסכומי הפדיון של השוכרים עשויה להיות השפעה בטווח הארוך על גובה דמי שכירות.

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

הנכסים המושכרים לשוכר יחיד מתאפיינים בחוזי השכרה לטווח ארוך וכן אינם דורשים ניהול שוטף מטעם החברה, עובדה התורמת לחיסכון בהוצאות תפעול והחזקה של הנכסים הנ"ל.

8.1.2 מתחמי משרדים לתעשייה עתירת ידע ("קמפוס היי-טק") וכן בנייני משרדים - החברה עוסקת

בהשכרה, ניהול ואחזקה של מתחמי משרדים לתעשייה עתירת ידע ומבני משרדים וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין הנמצאים בבעלותה לצרכי השכרה. לחברה שלושה קמפוסים היי-טק וכן בניין משרדים ברעננה. לפרטים אודות פרויקטים למשרדים המצויים נכון למועד זה בבנייה ו/או בהליכי הוצאת אישורים לקראת בנייה ראו סעיפים 10.12 ו- 30 לדוח זה להלן.

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

השוכרים בנכסים השונים משלמים דמי ניהול ואחזקה חודשיים המשמשים לאחזקת השטחים הציבוריים. רבים מהשוכרים בקמפוסים היי-טק הינם חברות בינלאומיות בעלות שם ואיתנות פיננסית.

כמו כן, גודל קמפוס ה"י-טק מאפשרים גמישות ביכולת החברה לתת מענה לצרכי הלקוח להגדלת שטחי המושכר בהתאם לצמיחה בפעילותה. בנוסף, קמפוס ה"י-טק נהנים מפוטנציאל צמיחה עתידי לאור קיומן של זכויות בנייה עתידיות בחטיבות הקרקע עליהם הם יושבים.

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

8.2 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

8.2.1 מרכזי מסחר וקניונים - שוק מרכזי המסחר והקניונים בישראל נחשב למגוון למדי, ומורכב מתמהיל רחב של מרכזים בעלי אופי שונה, החל מקניונים אזוריים, עירוניים ושכונתיים, המשך במתחמי Outlet המתאפיינים בחנויות עודפים בעיקר של הרשתות הגדולות וכלה במרכזי קניות פתוחים, הממוקמים, לרוב, בפרברי ערים.

לפרטים נוספים אודות מגמות בשוק מרכזי מסחר וקניונים אשר להערכת החברה עשויות להשפיע, בין היתר, גם על התחרות בתחום זה, ראו סעיף 18.1 לפרק זה להלן וכן מגמות בענף הקמעונאות בעמודים 6-7 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2019.

כפי שצוין לעיל, להיקפי המסחר במשק ולפדיונות השוכרים השפעה על היקף הכנסות החברה בתחום מרכזי המסחר והקניונים. לפרטים נוספים ראו סעיף 31 להלן, הדן בגורמי הסיכון להם חשופה החברה.

8.2.2 מתחמי משרדים לתעשייה עתירת ידע ("קמפוס ה"י-טק") וכן בנייני משרדים - שוק המשרדים בישראל נחשב לתחרותי ומגוון, כאשר התחרות מבוססת על מיקום גיאוגרפי של הנכסים, איכותם ורמת הביקוש לשטחי השכרה באותו אזור. בישראל קיימות חברות רבות הפועלות בתחום, ובהן חברות המחזיקות בנכסים בהיקפים גדולים, יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפיים מסוימים וכן גופים פיננסיים (חברות ביטוח, לדוגמה).

לפרטים נוספים אודות מגמות בשוק המשרדים אשר להערכת החברה עשויות להשפיע על התחרות בתחום זה, לרבות לעניין שיעורי התפוסה וגובה דמי השכירות ראו סעיף 18.2 לפרק זה להלן וכן מגמות בענף המשרדים עמודים 7-8 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2019. בנוסף לאמור לעיל, לפירוט גורמי הסיכון להם חשופה החברה ואשר עשויה להיות להם השפעה על פעילותה של החברה בענף המשרדים ראו סעיף 31 לפרק זה להלן.

8.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים בנושא זה ראו סעיף 25 בפרק זה להלן.

8.4 שינויים בהיקף הפעילות של החברה בתחום

לשינויים בהיקף פעילותה של החברה בענף המשרדים ראו דגשים עיקריים במהלך התקופה עמוד 7 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2019.

8.5 גורמי הצלחה בתחום הפעילות

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

8.5.2.

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

8.6. חסמי כניסה בתחום הפעילות

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

8.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות

לפרטים אודות מתחרי החברה והשפעתם על תוצאותיה העסקיות ראו סעיף 18 להלן.

8.8. מדיניות רכישת ומימוש נכסים

החלטות בדבר רכישת נכסים או מימושם נבחנות אד-הוק בהתאם למאפייניו הייחודיים של כל נכס ונכס. לחברה אין מדיניות מוגדרת בנושא, בין בקשר עם מספר הנכסים שבכוונת החברה לרכוש או לממש בתקופת זמן מוגדרת ובין בקשר עם מהות הנכסים (בהקמה, נכסים מאוכלסים וכיו"ב).

לפרטים נוספים אודות רכישת נכסים או מימושם ראו סעיף 10.13 להלן.

8.9. התשואה הנדרשת מנכסים מניבים

לחברה אין מדיניות מוגדרת בקשר עם שיעור התשואה הנדרש מנכסים מניבים אופציונליים כחלק מאסטרטגיה מוגדרת למימוש ו/או רכישת נכסים. החלטות בנושא רכישת ו/או מכירת נכסים נקבעות אד-הוק על ידי דירקטוריון החברה והנהלתה בהתחשב בתנאי השוק ושיעורי התשואה המקובלים במשק באותה העת.

8.10. השלכות מס

לפרטים בדבר מיסוי החברה ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, פרק ג' של דוח תקופתי זה. למיטב ידיעת הנהלת החברה, אין לפעילותה השלכות מס ייחודיות.

9. מידע על תוצאות החברה

9.1 תמצית התוצאות

הבהרה: הנתונים המוצגים בטבלאות המפורטות בסעיף זה (לרבות במאוחד), כוללים נתונים בדבר חלקה היחסי של החברה בנכסים, התחייבויות ותוצאות הפעילות של חברות כלולות.

לשנה שהסתיימה ביום			במיליוני ש"ח
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
1,576	1,585	1,592	סך הכנסות הפעילות מדמי שכירות וניהול
505	178	1,006	רווחים או הפסדים משערוכים
1,546	1,283	2,094	רווחי הפעילות
1,153	1,162	1,170	NOI מנכסים זהים
1,073	1,081	1,087	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)
1,153	1,170	1,179	סה"כ NOI ²⁶
1,073	1,089	1,096	סה"כ NOI (חלק החברה)

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

9.2 התאמה לרווחי FFO

מדד ה- FFO מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד פורסם על ידי NAREIT (ארגון חברות ה- REIT בארה"ב) וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות מעליית שווי נדל"ן והכנסות (הוצאות) חד פעמיות, ובתוספת פחת. יש להדגיש, כי ה- FFO אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח, על פי כללי חשבונאות מקובלים.

FFO לשנה שהסתיימה ביום			במיליוני ש"ח
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
851	632	1,362	רווח נקי לתקופה
(491)	(146)	(975)	התאמת שווי הון
80	54	12	התאמת עלות חד פעמית בגין חילופי אגרות חוב
-	(1)	-	פחת והפחתות
(38)	3	(34)	הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
4	2	3	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתיב אופציה לעובדים
8	2	16	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(21)	(37)	(29)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
49	1	23	בנטרול הוצאות אחרות
208	125	350	בנטרול מסים נדחים, בגין שנים קודמות ומסי שבח
17	16	18	נוסף- FFO חברות בשליטה משותפת
(49)	(51)	(53)	בניכוי חלקו של המיעוט ב FFO
618	600	693	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ניירות ערך מיוחס לבעלי המניות
27	107	27	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
645	707	720	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה
(5)	(12)	(3)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים
640	695	717	סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת אינפלציה על מיסים)

ה- NOI בשנים 2017 ו- 2018 כולל NOI בגין מרכז חונים קונים אשר נמכר ביום 31 במרץ 2018.

26

10. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה

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

10.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב עיליים²⁷ לפי שימושים (באלפי מ"ר):

31.12.2018			31.12.2019			
אחוז מסך שטח הנכסים	חלק החברה	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים	חלק החברה	במאוחד	
64%	490	509	63%	511	525	מרכזי מסחר וקניונים
36%	258	291	37%	278	308	משרדים ²⁸
100%	748	800	100%	789	833	סה"כ

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

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

31.12.2018			31.12.2019			
אחוז מסך שווי הנכסים	חלק החברה	במאוחד	אחוז מסך שווי הנכסים	חלק החברה	במאוחד	
73%	12,699	13,530	73%	14,125	14,416	מרכזי מסחר וקניונים
20%	3,151	3,605	20%	3,574	4,011	משרדים ²⁹
	164	164		207	207	קרקעות ³⁰
7%	440	490	7%	529	530	זכויות ³¹
	673	681		545	574	נדל"ן בהקמה
100%	17,127	18,470	100%	18,980	19,738	סה"כ

שווי הוגן נדל"ן להשקעה מניב המפורט לעיל כולל כ-506 ו-453 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2019 ו-2018 בהתאמה, בגין נכס בבעלות חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

במהלך שנת 2019 סיווגה החברה סך של כ-36 מיליון ש"ח מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף "מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה" בפרויקט "Landmark" במתחם שרונה. לפרטים נוספים ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019.

27 לא כולל שטחי חניות ומרתפים.

28 כולל שטחי משרדים הנמצאים בתוך מתחמי המרכזים המסחריים.

29 ראה ה"ש 28.

30 קרקעות בשטח של כ- 72 אלף מ"ר.

31 מתייחס לשווי זכויות בלתי מנוצלות בסך של כ- 250 אלפי מ"ר, ללא הפרדה בין שווי זכויות הצמודות למתחם מסחרי או משרדים, לתום שנת 2019.

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

	2017			2018			2019		
	אחוז מה- NOI של סך הנכסים	חלק החברה	במאוחד	אחוז מה- NOI של סך הנכסים	חלק החברה	במאוחד	אחוז מה- NOI של סך הנכסים	חלק החברה	במאוחד
מרכזי מסחר וקניונים	82%	885	940	80%	885	941	79%	880	937
משרדים ³²	18%	188	213	19%	201	226	21%	216	242
נכסים שמומשו	-	-	-	1%	3	3	-	-	-
סה"כ	100%	1,073	1,153	100%	1,089	1,170	100%	1,096	1,179

NOI נדל"ן מניב המפורט לעיל כולל כ- 25, 24 ו- 24 מיליוני ש"ח לשנים 2019, 2018 ו- 2017 בהתאמה, בגין נכס בבעלות חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

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

	2017				2018				2019			
	אחוז מרווחי שערור חלק החברה	אחוז מרווחי שערור	חלק החברה	במאוחד	אחוז מרווחי שערור חלק החברה	אחוז מרווחי שערור	חלק החברה	במאוחד	אחוז מרווחי שערור חלק החברה	אחוז מרווחי שערור	חלק החברה	במאוחד
מרכזי מסחר וקניונים	69%	69%	318	350	70%	70%	120	125	78%	78%	737	782
משרדים ³³	31%	31%	144	155	19%	19%	33	34	22%	22%	209	224
נכסים שמומשו	-	-	-	-	11%	11%	19	19	-	-	-	-
סה"כ	100%	100%	462	505	100%	100%	172	178	100%	100%	946	1,006

רווחי שערור נדל"ן להשקעה המפורט לעיל כוללים כ- 31, 32 ו- 14 מיליוני ש"ח לשנים 2019, 2018 ו- 2017 בהתאמה, בגין נכס בבעלות חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

10.5. פירוט דמי שכירות ממוצעים בפועל למ"ר בש"ח:

משרדים ³⁴		מרכזי מסחר וקניונים	
לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019
62	61	147	148

דמי שכירות חודשיים ממוצעים³⁵

³² ראו ה"ש 28.

³³ ראו ה"ש 28.

³⁴ ראו ה"ש 28.

³⁵ חישוב הממוצע נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה.

10.6. פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים, לפי שימושים:

משרדים ³⁶		מרכזי מסחר וקניונים		שיעורי תפוסה ממוצעים
ליום 31.12.2018	ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2018	ליום 31.12.2019	
95%	93%	98%	98%	

10.7. פילוח מספר מבנים מניבים לפי שימושים:

מצרפי		משרדים		מרכזי מסחר וקניונים	
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019
24	24	4	4	20	20

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

משרדים ³⁷		מרכזי מסחר וקניונים		שיעור תשואה בפועל
לשנה שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	
6.70%	6.33%	6.94%	6.51%	

הערות:

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

10.9. התאמות הנדרשות ברמת החברה

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

במיליוני ש"ח ליום		
31.12.2018	31.12.2019	
18,470	19,738	הצגה בדוח תיאור עסקי
		התאגיד
		סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה (כמובא בסעיף 10.2 לעיל)
(453)	(506)	בנטרול הצגה של נכסים בבעלות חברות משותפות אשר בדוח הכספי מוצגים על בסיס אקוויטי
		התאמות
-	(162)	נכסים שנכללו במסגרת רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה בדוח על המצב הכספי
18,017	19,070	הצגה בדוח על המצב הכספי
		סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)

ראו ה"ש 28.
ראו ה"ש 28.

36
37

10.9.2. התאמת רווחי שערור לערכים בדוח על הרווח והפסד (במיליוני ש"ח):

במיליוני ש"ח ליום		
31.12.2018	31.12.2019	
178	1,006	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד סך רווחי שערור (כמובא בסעיף 10.4 לעיל)
(32)	(31)	התאמות בנטרול הצגה של רווחי שערור בגין נכסים בבעלות חברות משותפות אשר בדוח הכספי מוצגים בשורת רווחי אקוויטי חברות כלולות
146	975	הצגה בדוח על הרווח והפסד סעיף עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו בדוח רווח והפסד (מאוחד)

10.10. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים:

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים			
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (במיליוני ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה
26,253	219	275	רבעון 1
39,306	232	264	רבעון 2
18,950	220	253	רבעון 3
66,586	276	243	רבעון 4
148,129	935	822	שנת 2021
125,814	843	603	שנת 2022
88,553	403	427	שנת 2023
287,796	595	1,205	שנת 2024 ואילך
801,387	3,723	4,092	סה"כ

- מובהר כי ההכנסות הצפויות אינן כוללות צפי הכנסות בשל מימוש אופציות לחידוש חוזים קיימים אשר יגיעו לכדי סיום. ההכנסות הצפויות המפורטות לעיל, כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגין קיימים חוזים חתומים ליום 31 בדצמבר, 2019, ללא הכנסות מדמי ניהול, מפדיון והכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון. רכיב ההכנסות מרכיבים משתנים אינו מהותי עבור החברה ואין בידי הנהלת החברה נתונים בדבר הכנסותיה מרכיב זה.
- יצוין, כי להערכת החברה, אין בנתונים המפורטים בטבלה זו לעיל, כדי לתרום מידע איכותי על פעילות החברה ואינו משקף נכון את מצב עסקיה, וזאת מכיוון שלהערכת החברה היא תגיע להסכמות על חידוש עיקר החוזים הקיימים בהגיעם לכדי סיום ו/או על חתימת חוזים חדשים עם שוכרים חלופיים במקום.
- הנתונים הנוגעים לצפי הכנסות צפויות בשנים הקרובות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות וכן בנוגע להערכת החברה לגבי חידוש חוזים שיסתיימו או חתימתם של חוזים חדשים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה וכן על הסכמי שכירות בין החברה לבין השוכרים, נכון למועד פרסום הדוח. נתונים אלו עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות (לרבות אך לא רק, כניסתם להליכי פשיטת רגל, כינוס נכסים וכיו"ב), וזאת מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 להלן.

10.11. שוכרים עיקריים וחשיפה לענף ספציפי:

בתקופת הדוח לא היו לחברה שוכרים עיקריים, אשר ההכנסה מכל אחד מהם מהווה 10% או יותר מהכנסות החברה המאוחדות בשנת הדוח. כמו כן, אין לחברה תלות בשוכר יחיד. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, למועד הדוח חשופה החברה חשיפה מהותית לשינויים שעלולים לחול בענף האופנה (הכולל, בין היתר, גם הנעלה, תיקים והלבשה תחתונה), הואיל ושיעור של כ- 48% מהכנסות החברה מפעילות מרכזי מסחר וקניונים בשנת 2019, מקורן בענף זה.³⁸

שינויים שיחולו, אם וככל שיחולו, בהעדפות צרכנים, הרגלי הקניה באינטרנט ובחול"ל כמו גם במחיר חומרי הגלם בענף, במחיר העבודה וכן שינויי אקלים מהותיים, עלולים להביא לשינוי במחיר המוצרים, עובדה אשר עלולה בסופו של יום להקטין את רווח השוכרים ולהשפיע בטווח הארוך גם על רווחיות החברה.

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

למועד הדוח חשופה החברה חשיפה מהותית בפעילות הנדל"ן למשרדים לשינויים שעלולים לחול בענף ההיי-טק, הואיל ומרבית מהכנסות החברה בשנת 2019 משימוש זה מקורן בענף זה. יחד עם זאת, שוכרי החברה פעילים בתחומים שונים של ענף זה, ולכן להערכת החברה רמת החשיפה לשינויים בענף הינה נמוכה.

10.12. נכסים מניבים בהקמה (מצרפי):

(שנה שהסתיימה ביום)			פרמטרים	שימוש
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019		
3	3	3	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	משרדים
99	112	134	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר)	
135,766	101,099	72,725	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
611,027	565,976	573,569	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
137,195	110,572	150,000	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן מאוחד) (באלפי ש"ח)	
497,509	556,840	805,535	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	
14%	14%	-	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	10,530	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	

10.13. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי) (לרבות קרקעות):³⁹

פרמטרים			לשנה שהסתיימה ביום		
			31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
הכנסות	מספר נכסים שנמכרו בשנה		-	401	-
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)		-	178	-
	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)		-	15	-
	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (במיליוני ש"ח)		-	13	-
	רווח שנרשם בשל מימוש הנכסים (מאוחד) (במיליוני ש"ח)		-	19	-
הוצאות	מספר נכסים שנרכשו בשנה		-	411	421
	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (במיליוני ש"ח)		-	61	465
	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר) ⁴³		-	32	9
	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (במיליוני ש"ח) ⁴⁴		-	-	41

הערות:

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

³⁹ לפרטים נוספים בדבר משא ומתן מתקדם למכירת זכויותיה של החברה בקניון מלכת שבא באילת, ראו ביאור 34 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, פרק ג' של דוח תקופתי זה. בנוסף לאמור, יציין כי נכון למועד הדוח מנהלת החברה מו"מ למכירת זכויותיה במרכז המסחרי באשדוד. בשנת 2018 החברה התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה במרכז המסחרי "עופר חונים קונים", לפרטים נוספים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 12. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018.

⁴⁰ בשנת 2018 רכשה החברה (באמצעות חברה בת) נכס לא מהותי בסמוך לנכס קיים של החברה.

⁴¹ בשנת 2019 רכשה החברה את החזקתה של חברת מגדל בחברת "קניון רמת אביב". לפירוט נוסף ראו הערת שוליים 52 להלן.

⁴² חלק המיעוט בשטח קניון רמת אביב.

⁴³ חלק המיעוט ב- NOI של קניון רמת אביב.

⁴⁴

11. רשימת נכסים מניבים מהותיים (המוחזקים על ידי החברה במישרין או בעקיפין באמצעות חברות בנות)

נכון ליום 31.12.2019, הנכסים המניבים המהותיים של החברה הינם, כדלקמן: פארק עופר פתח תקווה, עופר גרנד קניון חיפה, קניון עופר רחובות, עופר הקניון הגדול פתח תקווה, עופר גרנד קניון באר שבע. לפרטים אודות פארק עופר פתח תקווה ראו סעיף זה להלן. לפרטים נוספים אודות עופר גרנד קניון חיפה, עופר הקניון הגדול פתח תקווה ועופר גרנד קניון באר שבע, המשמשים כבטוחות לאגרות חוב של החברה ראו סעיף 14 לדוח זה להלן. לפרטים נוספים אודות קניון עופר רחובות ראו סעיף 15 לדוח זה.

פארק עופר פתח תקווה ⁴⁵			שם הנכס ומאפייניו
ש"ח			מטבע הפעילות
משרדים			שימוש עיקרי
1,138 ⁴⁶			עלות מקורית/עלות הקמה מקורית (מיליוני ש"ח)
74%			חלק החברה
115			שטח (אלפי מ"ר)
2017	2018	2019	הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 74%)
1,409	1,597	1,682	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
212	86	114	שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
86	92	97	הכנסות מדמי שכירות בשנה (במיליוני ש"ח) ⁴⁷
82	87	92	NOI בפועל בשנה (במיליוני ש"ח)
6.27%	6.30%	5.86%	שיעור תשואה בפועל
6.34%	6.03%	5.94%	שיעור התשואה המותאם
4.35%	4.00%	3.53%	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) ⁴⁸
37	5	55	רווחי שערך (במיליוני ש"ח)
86%	91%	88%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים) ⁴⁹
68	72	67	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר ⁵⁰ (ש"ח)
			נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			זיהוי מעריך השווי
היוון תזרים מזומנים			מודל הערכה
7.47%	7.36%	6.86%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור היוון)

⁴⁵ לפרטים אודות הלוואה שהעמידה החברה לחברה בת המחזיקה בפארק עופר פתח תקווה, ראו ביאור 4(ג)1 למידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2019, פרק ג' לדוח תקופתי זה.

⁴⁶ העלות המקורית כוללת את עלות רכישת הנכס (כ-74%) והשבחות נוספות.

⁴⁷ כולל הכנסות מדמי שכירות וחניה ולא כולל הכנסות מדמי ניהול.

⁴⁸ לא כולל הלוואה שהעמידה החברה לחברה הבת המחזיקה בזכויות בפארק עופר פ"ת.

⁴⁹ יצוין כי במהלך תקופת הדוח, פינתה חברת Intel, אשר שכרה בפארק עופר שטחים בהיקף של כ-19 אלף מ"ר, את מרבית השטחים אשר נשכרו על ידה. סך של כ-16 אלף מ"ר מתוך השטח שפונה כאמור, יושכרו החל מיום 1.11.2020, לחברת פלאפון תקשורת בע"מ. במהלך השנה הקרובה תבוצענה עבודות התאמה לשטחים האמורים.

⁵⁰ בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה, חלקי השטחים המושכרים נכון ליום 31 בדצמבר 2019.

12. רשימת מבנים מניבים בהקמה מהותיים

נכון ליום 31.12.2019, לחברה נכס אחד המסווג כנכס מניב בהקמה מהותי – פרויקט שרונה – TLV Landmark.

שם הנכס ומאפייניו	TLV Landmark
מטבע הפעילות	ש"ח
מיקום הנכס	תל אביב
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הנכס	ספטמבר 2015
חלק התאגיד	50%
שיטת הצגה בדוח	איחוד יחסי
מועד סיום בניה משוער	2023
שטחי נכס מיועדים- לפי שימושים	משרדים - 138,800 מ"ר מסחר - 11,000 מ"ר מגורים - 11,200 מ"ר סה"כ - 161,000 מ"ר
סך כל ההשקעה הצפויה (במיליוני ש"ח)	1,874
הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס 50%)	201720182019
עלות מצטברת בתום השנה (במיליוני ש"ח)	690718774
שווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה בסוף שנה (במיליוני ש"ח)	757804849
ערך בספרים בסוף שנה (במיליוני ש"ח)	757804849
רווחי (הפסדי) שערור (במיליוני ש"ח)	79(4)42
שיעור השלמה בתום השנה (באחוזים)	2%4%6%
שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (באחוזים)	- - -
זיהוי מעריך השווי	ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיץ ושות'
מודל הערכה	נישת ההשוואה

13. נכסים מניבים מהותיים מאוד⁵¹

13.1. קניון עופר רמת אביב

הצגת הנכס - קניון עופר רמת אביב	פירוט ליום 31.12.2019
מיקום הנכס	רמת אביב, תל אביב
שטח הנכס - לפי שימושים	מסחר – 23,135 מ"ר משרדים – 9,251 מ"ר סה"כ – 32,386 מ"ר
מבנה האחזקה בנכס	בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה
חלק החברה בפועל בנכס	100%
שמות השותפים לנכס	-
תאריך רכישת הנכס ⁵²	רכישת 73.4% ביום 30 ביוני 2009 ו- 26.6% נוספים ביום 25 בדצמבר 2019 ⁵²
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות פרטית וחכירה ל- 999 שנים בחלק מהשטח התת-קרקעי
מצב רישום זכויות משפטיות	חברת קניון רמת אביב בע"מ הינה הבעלים הרשום בלשכת רישום המקרקעין של מקרקעין בשטח רשום של כ- 26.5 דונם בנוש 6,649, וחוכרת ל- 999 שנה בשטח התת-הקרקעי, לרבות כל הבנוי ושיבנה בו, בתחום חלקות נוספות באותו גוש, בשטח רשום של כ- 10.6 דונם.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	-
נושאים מיוחדים	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד

⁵¹ הערכות החברה המצוינות בפרק זה בדבר צפי הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות ובדבר השבחות ושינויים מתוכננים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 31 להלן, נתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות (לרבות אך לא רק, כניסתם להליכי פשיטת רגל, כינוס נכסים וכיו"ב). נתונים הנוגעים להשבחות ושינויים מתוכננים עשויים להשתנות, בין היתר, אך לא רק, כתוצאה משינויים בתנאי השוק, בקבלת היתרים נדרשים ובמחירי תשומות בנייה.

⁵² ביום 25.12.2019 החברה רכשה את מלוא החזקותיה של מגדל אחזקות נדל"ן בע"מ בחברת קניון רמת אביב (26.6%) וזאת בתמורה לסך של 425 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין ותשלום מס הרכישה בגין עסקת הרכישה כנדרש על פי דין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25.12.2019, מס' אסמכתא 01-124042-2019, אשר הפרטים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

⁵³ תאריך הרכישה מתייחס לרכישת ההחזקות בחברת קניון רמת אביב.

נתונים עיקריים			
הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)			
2017	2018	2019	
2,402	2,410	2,537	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
2,402	2,410	2,537	ערך בספרים בסוף שנה (מיליוני ש"ח)
63	1	115	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	99%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
31,574	31,766	32,386	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
156	155	157	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
479	467	467	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש - מסחר (ש"ח) ⁵⁴
97	97	92	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש - משרדים (ש"ח)
650	585	607	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) - מסחר ⁵⁵
152	151	154	NOI (במיליוני ש"ח)
156	156	158	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ⁵⁶
159	159	160	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ⁵⁷
*6.66%	*6.65%	*6.40%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
*6.83%	*6.86%	*6.59%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*6.86%	*6.89%	*6.60%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
165	166	162	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
4,155	4,159	4,361	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון - מסחר (בש"ח) ⁵⁸
6.86%	6.87%	6.43%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE

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

בתאריך רכישת הנכס:

- עלות הרכישה - 1,945 מיליוני ש"ח⁵⁹.
- שיעור התפוסה - 100%.
- NOI - 118.7 מיליוני ש"ח (על בסיס שנתי).

54

בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה.

55

לא כולל עונגים ודוכנים.

56

לא כולל הכנסות שכירות עתידיות משטחים פנויים.

57

כולל הכנסות שכירות משטחים פנויים.

58

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

59

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

פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)			
2017	2018	2019	
הכנסות (במיליוני ש"ח)			
137	135	137	מדמי שכירות – קבועות
2	3	3	מדמי שכירות – משתנות
23	23	23	מדמי ניהול
17	17	17	מהפעלת חניון
8	8	8	אחרות
187	186	188	סה"כ הכנסות
עלויות (במיליוני ש"ח)			
20	20	19	ניהול, אחזקה ותפעול
8	8	8	הפעלת חניון
7	7	7	אחרות
35	35	34	סה"כ עלויות
152	151	154	רווח גולמי / NOI

13.1.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024 ואילך
בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים	126	103	77	56	109

13.1.3. ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינן קיימים חוזים חתומים ליום 31.12.2019 ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

13.1.4. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

ביום 18.6.2019 קיבלה החברה היתר עבור ביצוע שינויים בקניון. במסגרת השינוי, תבנה בקומת הגג תוספת קומה חלקית עבור בתי קולנוע, אזור מזון מהיר ותוספת שטח למשרדים. בנוסף, בקומת הקרקע והמרתף יתווספו שטחי מסחר. לפרטים נוספים ראו את הערכת השווי של הנכס ליום 31.12.2019, המצורפת לדוח תקופתי זה.

13.1.5. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2019
שעבודים	זכויות חברת קניון רמת אביב בקניון עופר רמת אביב (לרבות זכויותיה במקרקעין עליהם מצוי הקניון, הזכויות בכל הבניי על המקרקעין, הזכויות מכוח הסכמי השכירות והזכויות הנובעות מהם, משועבדות לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ להבטחת אשראי (להלן: "בנק לאומי").	658 מיליוני ש"ח
דרגה ראשונה		

13.1.6. פרטים אודות הערכת שווי⁶⁰

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)							
2017	2018	2019					
2,402	2,410	2,537	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)				
			זהות מעריך השווי				
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקיץ ושות'							
כן			האם המעריך בלתי תלוי?				
כן			האם קיים הסכם שיפוי?				
(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אנב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב- 3.							
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)				
היוון ההכנסות			מודל הערכת השווי				
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי							
Income Approach - הכנסות היוון				מסחר - 23,135	מסחר - 22,896	מסחר - 22,465	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
				משרדים - 9,251	משרדים - 9,210	משרדים - 9,210	
				סה"כ - 32,386	סה"כ - 32,106	סה"כ - 31,675	
				מסחר - 100%	מסחר - 100%	מסחר - 100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים) ⁶¹
				משרדים - 100%	משרדים - 96%	משרדים - 100%	
				מסחר - 497	מסחר - 496	מסחר - 502	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
				משרדים - 96	משרדים - 95	משרדים - 97	
				160,411	158,877	159,257	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)
				רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל			
				6.43%	6.87%	6.86%	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)
ניתוחי רגישות לשווי ⁶² :							
שינוי בשווי באלפי ש"ח							
עלייה של 0.5%				שיעורי היוון			
					ירידה של 0.5%		
עלייה של 5%				דמי שכירות ממוצעים למטר			
					ירידה של 5%		

הערכת השווי של קניון עופר רמת אביב מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

שטחים פנייים הובאו בחשבון לפי דמי שכירות ראויים ובשיעור היוון גבוה מהממוצע ובתוספת מקדם דחייה.

לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר ודמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים כך שלמעשה, ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

13.2. עופר הקריון (הנכס משועבד להבטחת אגרות חוב (סדרה ה') ו - (סדרה י') של החברה)

הצגת הנכס – קניין עופר הקריון	פירוט ליום 31.12.2019
מיקום הנכס	קריית ביאליק, ישראל
שטח הנכס – לפי שימושים	מסחר – 61,930 מ"ר משרדים – 27,208 מ"ר סה"כ – 89,138 מ"ר
מבנה האחזקה בנכס	אחזקה ישירה על ידי החברה
חלק החברה בפועל בנכס	100%
שמות השותפים לנכס	-
תאריך רכישת הנכס	1989
פירוט זכויות משפטיות בנכס	זכויות חכירה מהוונות
מצב רישום זכויות משפטיות	החברה הינה הבעלים הרשום בלשכת רישום המקרקעין של זכויות חכירה מהוונות בשיעור של כ- 91% מאת רשות מקרקעי ישראל (להלן: "המנהל") ביחס למגרשים, בשטח כולל של כ- 114.5 דונם עליהם הוקמו השטחים להשכרה במתחם הקריון. תקופות החכירה יסתיימו בשנים 2037, 2041, 2044 ו- 2057 ביחס לחלקים שונים במתחם הקריון, וניתנות להארכה (למעט ביחס לתקופת החכירה המסתיימת בשנת 2057) ל- 49 שנים נוספות (כנגד תשלום למינהל עבור התקופה הנוספת בהתאם להחלטת המנהל)
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	בנכס זכויות בלתי מנוצלות בסך כולל של כ- 27,491 מ"ר עיקרי
נושאים מיוחדים	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד

נתונים עיקריים			
(הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)			
2017	2018	2019	
2,272	2,291	2,458	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
2,272	2,291	2,458	ערך בספרים בסוף שנה (מיליוני ש"ח)
17	14	124	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
99%	99%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
87,185	88,137	88,906	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
151	153	152	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
173	173	171	דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש (ש"ח) - מסחר ⁶³
66	66	66	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש - משרדים (ש"ח)
301	284	282	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) - מסחר ⁶⁴
158	161	160	NOI (במיליוני ש"ח)
162	165	163	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ⁶⁵
166	165	165	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ⁶⁶
6.93%	7.01%	6.49%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
7.13%	7.20%	6.63%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
7.31%	7.20%	6.71%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
316	309	306	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,547	1,645	1,691	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון - מסחר (בש"ח) ⁶⁷
7.37%	7.30%	6.88%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE

בתאריך רכישת הנכס:

מועד הקמת הנכס: 1989⁶⁸.

⁶³ בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה.

⁶⁴ לא כולל עוגנים ודוכנים.

⁶⁵ ראו ה"ש 56.

⁶⁶ ראו ה"ש 57.

⁶⁷ יובהר, כי הנתונים בדבר פדיון ממוצע למ"ר הינם למיטב ידיעת החברה, על בסיס מידע שהתקבל משוכרים או מצדדים שלישיים וכי אין ביכולת החברה לוודא אמיתות מידע זה.

⁶⁸ הואיל והחברה הקימה ובנתה את המתחם, הרי שאין רלוונטיות לנתונים בדבר NOI ושיעור תפוסה במועד הרכישה.

2017	2018	2019	פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
הכנסות (במיליוני ש"ח)			
146	148	147	מדמי שכירות – קבועות
5	5	5	מדמי שכירות – משתנות
39	39	39	מדמי ניהול
20	20	19	אחרות
210	212	210	סה"כ הכנסות
עלויות (במיליוני ש"ח)			
37	36	36	ניהול, אחזקה ותפעול
15	15	14	אחרות
52	51	50	סה"כ עלויות
158	161	160	רווח גולמי / NOI

13.2.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024 ואילך
בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים	124	87	61	42	91

ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגין קיימים חוזים חתומים ליום 31.12.2019 ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

13.2.3. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

התקבל היתר בניה להוספת כ- 4,000 מ"ר שטחי מסחר בקניון. התחלת הבנייה צפויה באפריל 2020. כמו כן, בהתאם לתנאי השוק ושיקולי החברה, יוצלו בעתיד זכויות הבנייה הנותרות הקיימות בנכס.

13.2.4. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2019
שעבודים	דרגה ראשונה בהמשך לאישור האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, מיום 6.3.2012, זכויות החברה בעופר הקריון בקריית ביאליק, במקרקעין הידועים גם כחלקות 209, 210 ו- 212 בגוש 10431, לרבות הפירות ותגמולי ביטוח הנובעים ממנו משועבדות בשעבוד מדרגה ראשונה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ה') של החברה ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' של דוח תקופתי זה.	503 מיליוני ש"ח
	דרגה שנייה מלוא זכויות החברה בנכס, לרבות הזכויות הנובעות מזכות החברה לקבלת תגמולי ביטוח בגין הנכס, משועבדות במשכנתה מדרגה שנייה, ללא הגבלה בסכום, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה. מובהר כי, שעבוד שני זה לא חל על הפירות הנובעים מהנכס. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה י') של החברה ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' של דוח תקופתי זה.	1,321 מיליוני ש"ח

13.2.5 פרטים אודות הערכת שווי⁶⁹

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)				2019	2018	2017	
השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)				2,458	2,291	2,272	
זהות מעריך השווי				ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			
האם המעריך בלתי תלוי?				כן			
האם קיים הסכם שיפוי?				כן			
				(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אגב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב- 3.			
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)				31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	
מודל הערכת השווי				היוון ההכנסות			
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי							
הערכה בוצעה ביוון הכנסות - Income Approach	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	מסחר- 61,930	מסחר- 61,650	מסחר- 60,964			
		משרדים- 27,208	משרדים- 26,950	משרדים- 27,016			
		סה"כ- 89,138	סה"כ- 88,600	סה"כ- 87,980			
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים) ⁷⁰	מסחר- 99%	מסחר- 99%	מסחר- 97%			
		משרדים- 99%	משרדים- 99%	משרדים- 97%			
	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	מסחר- 173 ⁷¹	מסחר- 172	מסחר- 171			
		משרדים- 66	משרדים- 67	משרדים- 66			
	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	164,675	165,265	165,896			
	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל					
	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)	6.88%	7.30%	7.35%			
ניתוחי רגישות לשווי ⁷² :							
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	-153,000	-142,000	-123,000			
	ירידה של 0.5%	+176,000	+163,000	+141,000			
דמי שכירות ממוצעים למטר	עלייה של 5%	+109,000	+106,000	+79,000			
	ירידה של 5%	-109,000	-106,000	-80,000			
שינוי בשווי באלפי ש"ח							

⁶⁹ הערכת השווי של עופר הקריון מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

⁷⁰ שטחים פנויים הובאו בחשבון לפי דמי שכירות ראויים ובישעור היוון גבוה מהממוצע ובתוספת מקדם דחייה.

⁷¹ הנתון משקף דמי שכירות ממוצעים מייצגים למ"ר מסחר, בנטרול ההשפעות של תקופת השיפוי המתוכנן להרחבת שטחי המסחר.

⁷² לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר ודמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים כך שלמעשה, ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

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

מיום 1.11.2013 כפי שעודכנה ביום 24.7.2017⁷³

14.1. עופר גרנד קניון חיפה (הנכס משועבד להבטחת אגרות חוב (סדרה ח') של החברה)

פירוט ליום 31.12.2019	הצגת הנכס – עופר גרנד קניון חיפה
מיקום הנכס	חיפה
שטח הנכס – לפי שימושים	מסחר – 50,046 מ"ר משרדים – 7,762 מ"ר סה"כ – 57,808 מ"ר
מבנה האחזקה בנכס	בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה
חלק החברה בפועל בנכס	100%
שמות השותפים לנכס	-
תאריך רכישת הנכס	50% ביום 26.7.2005; 20% נוספים ביום 7.6.2007 ורכישת 30% נוספים ביום 23.10.2012 (בדרך של הקצאת מניות ורכישתן)
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות	בהליכי רישום
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	בנכס זכויות בלתי מנוצלות בסך כולל של כ- 6,129 מ"ר עיקרי
נושאים מיוחדים	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד

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

נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)			
2017	2018	2019	
1,573	1,632	1,726	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,573	1,632	1,726	ערך בספרים בסוף שנה (מיליוני ש"ח)
79	56	91	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
56,350	57,289	57,808	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
101	102	105	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
160	160	163	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח) - מסחר ⁷⁴
61	61	62	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש - משרדים (ש"ח)
252	293	320	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) - מסחר ⁷⁵
109	113	116	NOI (במיליוני ש"ח)
112	116	119	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ⁷⁶
112	116	119	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ⁷⁷
6.93%	6.92%	6.72%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
7.12%	7.11%	6.89%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
7.12%	7.11%	6.89%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
264	262	266	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,752	1,758	1,657 ⁷⁸	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון - מסחר (בש"ח) ⁷⁹
7.15%	7.16%	6.89%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור היוון)

בתאריך רכישת הנכס:

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

⁷⁴ בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה.

⁷⁵ לא כולל עוגנים ודוכנים.

⁷⁶ ראו ה"ש 56.

⁷⁷ ראו ה"ש 57.

⁷⁸ הקיטון בפדיון למ"ר השנה נובע בעיקר בשל פדיון של חדר הכושר שהחל לדווח השנה, ללא חדר הכושר, הפדיון הממוצע למ"ר הוא 1,802 ש"ח.

⁷⁹ יובהר, כי הנתונים בדבר פדיון ממוצע למ"ר הינם למיטב ידיעת החברה, על בסיס מידע שהתקבל משוכרים או מצדדים שלישיים וכי אין ביכולת החברה לוודא אמיתות מידע זה.

פילוח מבנה הכנסות ועלויות (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)			
2017	2018	2019	
הכנסות (במיליוני ש"ח)			
99	100	103	מדמי שכירות – קבועות
2	2	2	מדמי שכירות – משתנות
32	33	33	מדמי ניהול
18	17	17	אחרות
151	152	155	סה"כ הכנסות
עלויות (במיליוני ש"ח)			
30	28	28	ניהול, אחזקה ותפעול
12	11	11	אחרות
42	39	39	סה"כ עלויות
109	113	116	רווח גולמי / NOI

14.1.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024 ואילך
בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים	95	76	59	43	128

ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינן קיימים חוזים חתומים ליום 31.12.2019 ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

14.1.3. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

בנכס מתוכננת הוספה של כ- 4,500 מ"ר שטחי משרדים ומרפאות. כמו כן, בהתאם לתנאי השוק ושיקולי החברה, ינוצלו בעתיד זכויות הבנייה הנותרות הקיימות בנכס.

14.1.4. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2019
שעבודים	זכויות החברה בנכס (לרבות הזכות לקבלת פירות ותגמולי ביטוח) משועבדות בשעבוד בדרגה ראשונה להבטחת פירעון אגרות חוב (סדרה ח') שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ח') של החברה ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' של דוח תקופתי זה.	1,134 מיליוני ש"ח
דרגה ראשונה		

14.1.5. פרטים אודות הערכת השווי⁸⁰

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)				2019	2018	2017
השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)				1,726	1,632	1,573
זהות מעריך השווי				ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'		
האם המעריך בלתי תלוי?				כן		
האם קיים הסכם שיפוי?				כן		
(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אגב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב- 3.						
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)				31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
מודל הערכת השווי				היוון ההכנסות		
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי						
ההערכה בוצעה בגישת היוון הכנסות - Income Approach	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	מסחר- 50,046 משרדים- 7,762 סה"כ- 57,808	מסחר- 49,575 משרדים- 7,714 סה"כ- 57,289	מסחר- 48,610 משרדים- 7,740 סה"כ- 56,350		
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים)	מסחר- 100% משרדים- 100%	מסחר- 100% משרדים- 100%	מסחר- 100% משרדים- 100%		
	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	מסחר- 161 משרדים- 62	מסחר- 159 משרדים- 61	מסחר- 158 משרדים- 60		
	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	118,639	116,473	112,127		
	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל				
	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)	6.89%	7.16%	7.15%		
	ניתוחי רגישות לשווי ⁸¹ :					
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	-115,000	-105,000	-93,000		
	ירידה של 0.5%	+133,000	+121,000	+108,000		
דמי שכירות ממוצעים למטר	עלייה של 5%	+79,000	+74,000	+69,000		
	ירידה של 5%	-79,000	-74,000	-68,000		
שינוי בשווי באלפי ש"ח						

הערכת השווי של עופר גרנד קניון חיפה מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.
לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר ודמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים כך שלמעשה, ניתוחי הרגישות האחרים שחשבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

80

81

14.2. עופר הקניין הגדול פתח תקווה (הנכס משועבד לטובת אגרות החוב (סדרה יד') של החברה)

פירוט ליום 31.12.2019	הצגת הנכס – עופר הקניין הגדול פתח תקווה
פתח תקווה	מיקום הנכס
מסחר – 37,015 מ"ר	שטח הנכס – לפי שימושים
משרדים – 15,175 מ"ר	
סה"כ – 52,190 מ"ר	
החברה מחזיקה (בעקיפין) ב- 100% מהזכויות בנכס	מבנה האחזקה בנכס
100%	חלק החברה בפועל בנכס
-	שמות השותפים לנכס
מלוא הזכויות נרכשו ביום 17.3.2005 (קודם לכן החזיקה החברה 50% ממניות אבנת בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה המחזיקה במישרין בנכס)	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס
הזכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין	מצב רישום זכויות משפטיות
-	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

נתונים עיקריים			
(הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)			
2017	2018	2019	
1,538	1,565	1,687	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,538	1,565	1,687	ערך בספרים בסוף שנה (מיליוני ש"ח)
41	20	110	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
*95%	*97%	*94%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
48,780	50,206	48,810	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
96	97	102	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
199	195	206	דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש (ש"ח) - מסחר ⁸²
51	49	57	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש - משרדים (ש"ח)
272	317	418	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) - מסחר ⁸³
101	101	105	NOI (במיליוני ש"ח)
107	107	111	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ⁸⁴
107	109	113	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ⁸⁵
6.57%	6.45%	6.22%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
6.96%	6.84%	6.58%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
6.96%	6.96%	6.70%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
213	202	212	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,795	1,884	1,925	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון - מסחר (בש"ח) ⁸⁶
6.96%	6.95%	6.71%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור היוון)

* שיעור התפוסה משקלל תפוסה של 95% בשטחי המסחר בקניון ו-90% בשטחי המשרדים (בשנת 2018 100% ו-90%, בהתאמה).

בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה.
לא כולל עוגנים ודוכנים.
ראו ה"ש 56.
ראו ה"ש 57.
יובהר, כי הנתונים בדבר פדיון ממוצע למ"ר הינם למיטב ידיעת החברה, על בסיס מידע שהתקבל משוכרים או מצדדים שלישיים וכי אין ביכולת החברה לוודא אמיתות מידע זה.

82
83
84
85
86

פילוח מבנה הכנסות ועלויות			
(הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)			
2017	2018	2019	
הכנסות (במיליוני ש"ח)			
92	94	99	מדמי שכירות – קבועות
4	3	3	מדמי שכירות – משתנות
28	28	28	מדמי ניהול
12	11	12	אחרות
136	136	142	סה"כ הכנסות
עלויות (במיליוני ש"ח)			
26	27	27	ניהול, אחזקה ותפעול
9	8	10	אחרות
35	35	37	סה"כ עלויות
101	101	105	רווח גולמי / NOI

14.2.1. אין שוכרים עיקריים בנכס.

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

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024 ואילך
בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים	88	62	42	26	114

ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגינן קיימים חוזים חתומים ליום 31.12.2019 ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

14.2.3. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה מקדמת תב"ע לכ- 25,000 מ"ר במגדל משרדים נוסף.

14.2.4. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס⁸⁷

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2019
שעבודים	זכויות החברה בנכס (לרבות במגדל והזכות לקבלת פירות ותגמולי ביטוח) משועבדות בשעבוד בדרגה ראשונה להבטחת פירעון אגרות חוב (סדרה יד') שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה יד') של החברה ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' של דוח תקופתי זה.	1,291 מיליוני ש"ח

⁸⁷ לפרטים אודות פדיון מוקדם במהלך תקופת הדוח של אגרות החוב (סדרה א') של אבנת בע"מ (חברה בת (בעקיפין) בבעלות מלאה של החברה) וכן של אגרות חוב (סדרה ז') של החברה ואשר להבטחתן היה משועבד הנכס בשעבודים מדרגה ראשונה ושנייה, ראו סעיף 22.4.2 (פרק המימון בדוח זה להלן).

14.2.5. פרטים אודות הערכת השווי⁸⁸

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)				2019	2018	2017
השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)				1,687	1,565	1,538
זהות מעריך השווי				ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'		
האם המעריך בלתי תלוי?				כן		
האם קיים הסכם שיפוי?				כן		
				(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אנג הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב- 3.		
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)				31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
מודל הערכת השווי				היוון ההכנסות		
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי						
הערך בוצע בגישת היוון הכנסות - Income Approach		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	מסחר- 37,015	מסחר- 36,801	מסחר- 36,743	
			משרדים- 15,175	משרדים- 14,848	משרדים- 14,837	
			סה"כ- 52,190	סה"כ- 51,649	סה"כ- 51,580	
		שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (באחוזים) ⁸⁹	מסחר- 95%	מסחר- 100%	מסחר- 100%	
			משרדים- 90%	משרדים- 90%	משרדים- 81%	
		דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	מסחר- 207	מסחר- 196	מסחר- 188	
			משרדים- 54	משרדים- 53	משרדים- 51	
	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	113,209	108,807	107,106		
	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל				
	שיעור היוון/ שיעור תשואה/ מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (באחוזים)	6.71%	6.95%	6.96%		
ניתוחי רגישות לשווי ⁹⁰ :						
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	-116,000	-95,000	-93,000		
	ירידה של 0.5%	+135,000	+110,000	+108,000		
דמי שכירות ממוצעים למטר	עלייה של 5%	+74,000	+63,000	+62,000		
	ירידה של 5%	-74,000	-63,000	-62,000		

הערכת השווי של עופר הקניין הגדול פתח תקווה, מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.
⁸⁸ שטחים פנייים הובאו בחשבון לפי דמי שכירות ראויים ובשיעור היוון גבוה מהממוצע ובתוספת מקדם דחייה.
⁸⁹ לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר ודמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים כך שלמעשה, ניתוחי הרגישות האחרים שחשובו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.
⁹⁰

14.3. עופר גרנד קניון באר שבע (הנכס משועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה טז') של החברה)

הצגת הנכס – עופר גרנד קניון באר שבע	פירוט ליום 31.12.2019
מיקום הנכס	באר-שבע
שטח הנכס – לפי שימושים	מסחר – 51,283 מ"ר
מבנה האחזקה בנכס	בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה
חלק החברה בפועל בנכס	100%
שמות השותפים לנכס	-
תאריך רכישת הנכס	רכישת 50% מהזכויות בחברה שהיא בעלת הנכס ביום 1 ביולי 2010 ו- 50% נוספים ביום 30 ביוני 2016
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות	בעלות
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות	זכויות בלתי מנוצלות בסך של כ- 13,285 מ"ר המיועדות לבניית מגדל מעל הקניון
נושאים מיוחדים	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד

נתונים עיקריים			(הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
2017	2018	2019	
1,049	1,027	1,027	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח) ⁹¹
1,049	1,027	1,027	ערך בספרים בסוף שנה (מיליוני ש"ח)
(23)	(21)	(11)	הפסדי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
96%	90%	94%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
48,117	45,367	48,158	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
72	73	68	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
128	129	118	דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש (ש"ח) - מסחר ⁹²
210	181	183	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) - מסחר ⁹³
67	70	64	NOI (במיליוני ש"ח)
76	73	72	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ⁹⁴
79	79	75	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ⁹⁵
*6.45%	*6.89%	*6.30%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
*7.29%	*7.19%	*7.09%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*7.65%	*7.78%	*7.38%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
207	191	201	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,526	1,589	1,621	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון - מסחר (בש"ח) ⁹⁶
7.65%	7.76%	7.41%	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - CAP RATE (שיעור היוון)

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

בתאריך רכישת הנכס:

- עלות הרכישה - 933 מיליוני ש"ח.⁹⁷
- שיעור התפוסה - הוקם על ידי החברה.
- NOI - הוקם על ידי החברה.

⁹¹ 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- 300 יחידות דיור, על פי תכנית מאושרת.

⁹² בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה.

⁹³ לא כולל עוגנים ודוכנים.

⁹⁴ ראו ה"ש 56.

⁹⁵ ראו ה"ש 57.

⁹⁶ יובהר, כי הנתונים בדבר פדיון ממוצע למ"ר הינם למיטב ידיעת החברה, על בסיס מידע שהתקבל משוכרים או מצדדים שלישיים וכי אין ביכולת החברה לוודא אמיתות מידע זה.

⁹⁷ עלות הנדל"ן להשקעה ביום רכישת החברה לראשונה, בתוספת העלות ביום רכישת חלקו של השותף והשבחות נוספות.

פילוח מבנה הכנסות ועלויות			
(הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)			
2017	2018	2019	
הכנסות (במיליוני ש"ח)			
69	70	65	מדמי שכירות – קבועות
3	3	3	מדמי שכירות – משתנות
24	25	24	מדמי ניהול
11	11	11	אחרות
107	109	103	סה"כ הכנסות
עלויות (במיליוני ש"ח)			
28	27	27	ניהול, אחזקה ותפעול
12	12	12	אחרות
40	39	39	סה"כ עלויות
67	70	64	רווח גולמי / NOI

14.3.1. אין שוכרים עיקריים בנכס

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

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024 ואילך
בהנחה של אי מימוש אופציות שוכרים	70	62	49	26	41

ההכנסות הצפויות כוללות רק הכנסות מדמי שכירות וחניה אשר בגין קיימים חוזים חתומים ליום 31.12.2019 ללא הכנסות פדיון וללא הכנסות הנובעות מחוזי שכירות המשולמות כאחוז מהפדיון.

14.3.3. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

בנכס מתוכננת הוספת כ- 14,000 מ"ר שטחי משרדים ומרפאות.

14.3.4. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2019
שעבודים	זכויות החברה בקניין (לרבות הזכות לקבלת פירות ותגמולי ביטוח) משועבדות בשעבוד בדרגה ראשונה להבטחת פירעון אגרות חוב (סדרה טז') שהנפיקה החברה. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה טז') של החברה ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' של דוח תקופתי זה. לפרטים אודות פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ט') של החברה (אשר זכויות החברה בקניין שועבדו להבטחתה) וזאת באמצעות תמורה שהתקבלה אצל החברה בעקבות הנפקת אגרות החוב (סדרה טז') בדרך של הרחבת סדרה.	808 מיליוני ש"ח

14.3.5. פרטים אודות הערכת השווי⁹⁸

הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)				
2017	2018	2019		
1,049	1,027	1,027	השווי שנקבע (במיליוני ש"ח)	
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			זהות מעריך השווי	
כן			האם המערך בלתי תלוי?	
כן			האם קיים הסכם שיפוי?	
(התחייבות החברה לשיפוי לא תחול בקשר למעשים ו/או מחדלים של השמאים ו/או כל מי מטעמם שיעשו או יחדלו ברשלנות או במזיד) או אגב הפרת חובה מקצועית על ידם. כמו כן, בכל מקרה בו תידרש החברה לשפות את מעריך השווי, יופחת מסכום השיפוי סך השווה לשכר טרחת מעריך השווי כשהוא מוכפל ב- 3.				
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
היוון ההכנסות			מודל הערכת השווי	
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי				
מסחר- 50,379	מסחר- 50,461	מסחר- 51,283	Income Approach - הגישת היוון הכנסות	
מסחר- 95%	מסחר- 85% ⁹⁹	מסחר- 94%		
מסחר- 139	מסחר- 142	מסחר- 131		
79,363	78,895	75,298		
רווח / הפסד מניהול ואחזקה מובא בחישוב NOI מייצג כאמור לעיל				
7.62%	7.71%	7.37%		
שנינו בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי ¹⁰¹ :	
-32,000	-32,000	-33,000	עלייה של 0.25%	שיעורי היוון
+34,000	+35,000	+36,000	ירידה של 0.25%	
+50,000	+46,000	+48,000	עלייה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
-50,000	-45,000	-47,000	ירידה של 5%	

⁹⁸ הערכת השווי של עופר גרנד קניון באר שבע מצורפת לדוח תקופתי זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו בהערכת השווי המצורפת כאמור לדוח זה.

⁹⁹ לאחר תאריך המאזן עלה שיעור התפוסה לכ - 90%.

¹⁰⁰ שטחים פנויים הובאו בחשבון לפי דמי שכירות ראויים וביעור היוון גבוה מהממוצע ובתוספת מקדם דחייה.

¹⁰¹ לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר ודמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים כך שלמעשה, ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

15. נתונים עיקריים אודות קניין עופר רחובות בהתאם להתחייבויות החברה בשטרות הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה¹⁰²

פירוט ליום 31.12.2019	הצגת הנכס – קניין עופר רחובות
רחובות	מיקום הנכס
מסחר – 37,734 מ"ר	שטח הנכס – לפי שימושים
משרדים – 4,984 מ"ר	מטבע הפעילות
סה"כ – 42,718 מ"ר	מבנה האחזקה בנכס
ש"ח	חלק החברה בפועל בנכס
בעלות מלאה (בעקיפין) של החברה.	שמות השותפים לנכס
100%	תאריך רכישת הנכס
-	פירוט זכויות משפטיות בנכס
רכישת 50% ביום 17.5.2005 ו-50% נוספים ביום 26.7.2007	מצב רישום זכויות משפטיות
בעלות וחכירה	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות
הזכויות רשומות בלשכת רישום המקרקעין.	נושאים מיוחדים
בנכס זכויות בלתי מנוצלות בסך כולל של כ- 10,000 מ"ר	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
-	
איחוד	

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

102

2017	2018	2019	נתונים עיקריים הנתונים מוצגים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,332	1,359	1,399	שווי הוגן בסוף שנה (במיליוני ש"ח)
1,332	1,359	1,399	ערך בספרים בסוף שנה (מיליוני ש"ח)
56	7	28	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע (באחוזים)
41,445	41,848	42,588	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
86	85	85	סה"כ הכנסות שכירות (במיליוני ש"ח)
178	175	171	דמי שכירות ממוצעים למטר, לחודש (ש"ח) - מסחר ¹⁰³
62	62	61	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש - משרדים (ש"ח)
252	255	254	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה, לחודש (ש"ח) - מסחר ¹⁰⁴
89	89	89	NOI (במיליוני ש"ח)
91	91	92	NOI מותאם (במיליוני ש"ח) ¹⁰⁵
91	91	92	NOI מייצג (במיליוני ש"ח) ¹⁰⁶
*6.91%	*6.86%	*6.65%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
*7.07%	*7.01%	*6.88%	שיעור תשואה מותאם (באחוזים)
*7.07%	*7.01%	*6.88%	שיעור תשואה מייצג (באחוזים)
239	239	237	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
1,904	1,878	1,898	פדיון חודשי ממוצע למ"ר בקניון - מסחר (בש"ח) ¹⁰⁷
7.05%	7.05%	6.90%	הנחות נוספות בבסיס הערכה - CAP RATE (שיעור היוון)
ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות'			זיהוי מעריך השווי
היוון ההכנסות			מודל הערכה
* שיעור התשואה חושב ללא שווי הוגן של הזכויות בנכס.			

השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

בנכס מתוכננת הוספת כ- 8,000 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים.

בטבלה זו - חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה.
לא כולל עוגנים ודוכנים.

ראו ה"ש 56.

ראו ה"ש 57.

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

103

104

105

106

107

16. גילוי אודות "מעריך שווי מהותי מאוד" ¹⁰⁸

מעריך שווי מהותי מאוד - נכון ליום 31.12.2019, משרד ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות' ("מעריך השווי") מבצע הערכות שווי לכל נכסי החברה, בשווי כולל של כ- 19,738 מיליוני ש"ח ולפיכך הינו מסווג כמעריך שווי מהותי מאוד. החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי, החלים על כל נכסי החברה המוערכים על ידו, בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970, מפורטים בהערכות השווי המצורפות לדוח תקופתי זה וכן בטבלאות "פרטים אודות הערכת השווי" הנכללות בפרק זה לעיל. לפרטים על שינוי שיעור ההיוון שנעשו במרבית הערכות השווי של נכסי החברה, ראו ביאור 13' לפרק ג' דוחות הכספים ליום 31 בדצמבר, 2019.

¹⁰⁸ "מעריך שווי מהותי מאוד" כהגדרתו בעמדת סגל משפטית 30-105: "גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכתו מהותית מאוד לתאגיד" מיום 22.7.2015 כפי שעודכנה ביום 26.8.2015.

חלק רביעי: תיאור עסקי התאגיד – שונות

17. שיווק

17.1

מרכזי מסחר וקניונים – שיווק השטחים להשכרה אשר בבעלות החברה, מבוצע, ככלל באמצעות המנהלים של הקניונים וזאת, בהתאם למדיניות המוגדרת מעת לעת על ידי הנהלת החברה. שיווק השטחים נתמך בפעילות המיתוג של נכסי החברה, בקידום המכירות של עסקי השוכרים בנכסים ובייזום פעילות המושכת קהל המבצעים בהובלת מטה השיווק של החברה. כל אלה להערכת החברה תורמים בטווח הקצר לגידול בפדיונות העסקים השוכרים שטחים בקניוני החברה ובטווח הבינוני-ארוך לגידול בדמי השכירות. נכסיה המסחריים של החברה ממותגים תחת שם המותג "קניוני עופר", המדגיש את עוצמת החברה כמי שעומדת בראש קבוצת קניונים ומרכזי מסחר ומסייע בבידולם מקניוני המתחרים. החברה פועלת במגוון ערוצי שיווק וקד"מ – בעיקר פרסום במדיות הדיגיטליות השונות וברשתות החברתיות, וכן במדיה מקומית ובאמצעות שילוט. לחברה אין תלות באמצעי שיווק כלשהו. בין היתר, נוקטת החברה פעולות שיווק וקד"מ תוך שימת דגש על: (1) חדשנות ומגוון המוצרים המוצעים למכירה; (2) שיפור ועדכון חוויית הקנייה; (3) חיזוק המותג; (4) טיפול במגזרים ייחודיים, פילוח שוק הלקוחות וזיהוי קהלי מטרות; (5) הנעת הצרכן להגברת מעורבותו; (6) ריכוז שירותי פרסום וקידום מכירות; (8) בניית קהל לקוחות גדול באמצעות המותג My Ofer.

17.2

נדל"ן למשרדים – מערך שיווק המשרדים מרוכז על ידי סמנכ"ל תחום המשרדים של החברה. מערך השיווק של המשרדים במתחמי המסחר מנוהל על ידי הנהלת המתחם הרלוונטי. ככלל, שיווק השטחים להשכרה בנכסי החברה נעשה באופן עצמאי ובאמצעות מתווכים. בהתאם לנסיבות מתבצע השיווק במספר ערוצים – בעיקר שילוט, פרסום בעיתונות ובאמצעי מדיה אחרים. לחברה אין תלות באמצעי שיווק כלשהו.

18. תחרות

18.1

מרכזי מסחר וקניונים

תחומי פעילותה של החברה, ובעיקרם שוק מרכזי הקניות והמסחר הקמעונאי בישראל, מאופיינים ברמת תחרותיות גבוהה ביותר. התחרות נובעת בראש ובראשונה ממספרם הרב של מרכזי המסחר הקיימים הפזורים ברחבי הארץ, כאשר ישנם אזורים גיאוגרפיים בהם התחרות גבוהה משמעותית מאזורים אחרים וכן מגורמים נוספים כפי שיפורט להלן. התחרות מתחדדת ביתר שאת, לנוכח מגמת פתיחתם של קניונים ומרכזי מסחר נוספים וחדשים אשר יתכן ותוביל בסופו של דבר לעודף היצע בשטחי המסחר. מלבד התחרות שמקורה בגידול בשטחי המסחר בישראל, אנו עדים לשינויים בהרגלי הצריכה של הציבור, המביאים איתם תחרות נוספת כגון: (1) גידול בהיקף הרכישות באמצעות האינטרנט (גם מחברות ישראליות כגון שופרסל, טרמינל X מקבוצת פוקס ועוד וכן מקבוצות בינלאומיות כגון זארה, השמות דגש על פעילות האון ליין); (2) גידול ברכישות של הישראלים במסגרת חופשות בחו"ל, לאור הגידול במספר הטיסות כחלק ממדיניות ה"שמיים הפתוחים" וכניסתן של חברות התעופה הזרות לישראל המפעילות טיסות "לואו-קוסט". יחד עם האמור לעיל יצוין, כי יש לקחת בחשבון בהקשר של הרכישות באינטרנט את עלויות הלוגיסטיקה והשינוע אשר התייקרו וכן את המגמה ההולכת וגדלה לפיה גם חברות שהוקמו כחברות אינטרנטיות בלבד כגון "עדיקה", פותחות גם חנויות פיזיות בקניונים. על אף האמור לעיל, אין ביכולת החברה להעריך בטווח הארוך את השפעת הגידול בהיקפי הרכישות באינטרנט או הגידול ברכישות בחו"ל במהלך חופשות, על פעילות החברה. מרכזי המסחר מתאימים עצמם גם לקהלי היעד החדשים, דורות ה-Y וה-Z, אשר גדלו לתוך עולם טכנולוגי עם מאפייני צריכה והתנהגות שונים, באמצעות: א. גיוון התמהיל – הגדלת תמהיל חנויות הספורט, יותר חנויות ייחודיות (לא רק רשתות), חדרי כושר, תרבות, פנאי ועוד; ב. הגדלת שטחי הסעדה והבילוי – אחוז שטחי ההסעדה ושטחי הבילוי והשירותים עולה ואילו שטחי המזון המהיר קטנים; ג. אטרקציות – אליהם מגיעים ויגיעו דורות ה-Y וה-Z גם עם ילדיהם להעביר את שעות הפנאי. מרכזי המסחר שיתאימו עצמם לשינויים אלה ייהנו מיתרון ברור על פני האחרים. עוד יצוין כי בשנים האחרונות המשיכה הדרישה מצד שוכרים להגדלת שטחי מסחר הואיל ותמהיל המוצרים והמגוון שלהם מתרחב, הן ברשתות הבינלאומיות והן ברשתות המקומיות, וכן בשל כניסה של רשתות בינלאומיות חדשות לישראל.

בהקשר של הדרישה לשטחי מסחר גדולים, פועלת החברה להכנת תכנית להתאמת הקניונים האזוריים שבבעלותה לשינויים דמוגרפיים בכל אזור וכן לשינויים הנדרשים להצלחת השוכרים. להערכת החברה, גם בראייה קדימה ולאור כל האמור לעיל, ציבור הלקוחות ימשיך לבקר בקניונים הכוללים בתוכם חוויה משולבת של קניות ופנאי וזאת בשל תמהיל מגוון הקשוב לאוכלוסיית היעד ומשתנה בהתאם לצרכיה.

נכון למועד הדוח ישנם מספר תאגידים המחזיקים בנתח משמעותי בשוק המרכזים המסחריים כגון: קבוצת עזריאלי בע"מ, גזית גלובל ישראל בע"מ, אמנות השקעות בע"מ ו-"BIG" מרכזי מסחר. יחד עם זאת והואיל וקיימת שונות רבה בין מרכזי הקניות השונים, הן מבחינה גיאוגרפית והן מבחינת מאפייניו של כל מרכז קניות, לא ניתן להצביע באופן מובהק על תאגיד מסוים, ככזה המציב תחרות ישירה לחברה ולעסקיה. אין ביכולת החברה לאמוד את חלקה היחסי מסך ענף הנדל"ן המניב בכללותו בשל קיומם של נכסים הנמצאים בבעלות פרטית מחד גיסא, וקיומם של מגוון שימושים שלא ניתנים להשוואה, מאידך גיסא.

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

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

18.2 נדל"ן למשרדים

שוק הנדל"ן למשרדים מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת מהיצע גדול של פרויקטים ומבנים קיימים וכן פרויקטים רבים הנמצאים בשלבי הקמה שונים. פעילות החברה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות ובעלי נכסים העוסקים בהשכרת נדל"ן למשרדים. יצוין כי לדעת החברה לא ניתן להצביע במדויק על תאגידים המתחרים בחברה, שכן התחרות בתחום זה היא בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית.

הביקוש וההיצע בתחום המשרדים נובעים משיעורי הצמיחה במשק ומשיעור האבטלה גם יחד אשר צפויים לשמור על רמתם הנוכחית. במהלך השנה החולפת התווספו לשוק המשרדים באזור תל אביב והסביבה מאות אלפי מ"ר חדשים, אשר חלקם נבנו על ידי קבוצות רכישה המאופיינים בריבוי בעלים, ובשנים הקרובות צפויים להתווסף שטחי משרדים נוספים בהיקף דומה. הביקוש לחללים גדולים בנכסים איכותיים בתל אביב נמשך. מרבית הביקוש לשטח משרדי נובע מחברות היי-טק ופירמות עו"ד ורו"ח גדולות. שוק המשרדים בפרופריה של תל אביב, שמר ברובו על יציבות במחירי השכירות.

להערכת החברה, להיצע התכנוני הרב, תנופת הייזום וריבוי האלטרנטיבות הקיימות בשוק, לא צפויה להיות השפעה מהותית על מצבה של החברה, ממגוון סיבות: (1) לחברה חשיפה גדולה יותר לשוכרים מענף ההיי-טק, שם נמשכת הפריחה; (2) מתחמי המשרדים של החברה הינם פארקי משרדים, אשר מציעים לחברות, ובראשם חברות ההיי-טק, שירותים ייחודיים אשר לא ניתנים ברוב בנייני המשרדים הרגילים כגון: מתחם סגור ומאובטח, הסעדה מגוונת וברמה טובה, חנייה נוחה, שירותים קהילתיים, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים ירוקים ונרחבים; (3) החברה מתמודדת עם התחרות בשוק זה באמצעות מיצוב גבוה של נכסיה (בעיקר מבחינת תשתיות, גמר ונגישות), והתאמתם לשוכרים הפוטנציאליים.

19. נכסים לא מוחשיים

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

20. הון אנושי

כללי - המבנה הארגוני של החברה

20.1. במהלך תקופת הדוח, לא חלו שינויים מהותיים במבנה הארגוני של החברה או במצבת העובדים. לפרטים אודות הדירקטורים של החברה ונושאי המשרה הבכירים בה ראו סעיפים 15 ו-16 לפרק פרטים נוספים על התאגיד, פרק ד' של דוח תקופתי זה. סמוך למועד פרסום הדוח מועסקים בחברה 238 עובדים¹⁰⁹, על פי החלוקה המפורטת להלן:

20.1.1. בהנהלת החברה ובמטה הנהלת החברה מועסקים 54 עובדים, המעניקים, בין היתר, שירותים לפעילות הקניונים והנדל"ן למשרדים¹¹⁰.

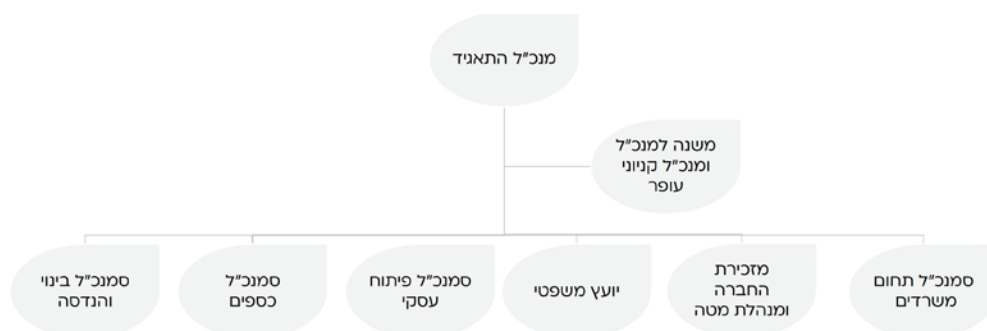
20.1.2. בפעילות הקניונים של החברה מועסקים 170 עובדים העוסקים בניהול והפעלה שוטפת של הקניון או המרכז המסחרי.

20.1.3. בפעילות הנדל"ן למשרדים מעסיקה החברה 14 עובדים.

20.1.4. לכל אחד מהקניונים והמרכזים המסחריים של החברה צוות ניהול בראשות מנהל הקניון או המרכז המסחרי. צוותים אלו אחראיים על הניהול השוטף של הנכס (בנכסים הקטנים יותר, אותו צוות ניהול אחראי על יותר מנכס אחד). צוותי הניהול של מרכזי המסחר כפופים במישורין למשנה למנכ"ל החברה.

20.1.5. למבני המשרדים אשר אינם צמודים לקניון ו/או למרכז מסחרי יש צוות ניהול נפרד בראשות מנהל הנכס. צוותים אלו אחראיים על הניהול השוטף של הנכס. צוותי הניהול של הנכסים הללו כפופים במישורין לסמנכ"ל תחום המשרדים.

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



20.2. הכשרת עובדים

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

¹⁰⁹ הנתונים כוללים עובדים בחברות כלולות של החברה.
¹¹⁰ ראו גם תרשים ארגוני בסעיף זה להלן.

20.3. תלות בעובדים

להערכת החברה, אין לה תלות מהותית באחד מעובדי ו/או נושאי המשרה בה.

20.4. תנאי העסקה של עובדי החברה

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

20.5. נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה החברה

20.5.1. ביום 24.5.2018, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את אישור מדיניות התגמול לנושאי משרה של החברה (להלן: "מדיניות התגמול של החברה"). לפרטים ראו סעיף 8 בפרק פרטים נוספים על החברה, פרק ד' בדוח תקופתי זה.

20.5.2. החברה מקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון מחברה בבעלות מלאה של גב' ליאורה עופר, שהינה בעלת השליטה בעופר השקעות (בעלת השליטה בחברה). לפרטים אודות הסכם השירותים אשר הארכת תוקפו בשלוש שנים נוספות עד ליום 31.12.2020, אושרה באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 20.12.2017 ("הסכם שירותי יו"ר הדירקטוריון") וכן אודות החלת נוסחת המענק השנתי הקבועה במדיניות התגמול על הסכם שירותי יו"ר הדירקטוריון כפי שאושרה באסיפת הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 24.5.2018, ראו סעיף 8.2 בפרק פרטים נוספים על החברה, פרק ד' בדוח תקופתי זה.

20.5.3. ביום 11.7.2019 הודיעה החברה כי מנכ"ל החברה, מר אבי לוי, מסר באותו היום לדירקטוריון החברה הודעה על כוונתו לפרוש מהחברה עם תום תקופת הסכם העסקתו ביום 20 ביולי 2019. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 27.6.2019 ו-11.7.2019 (מס' אסמכתאות: 01-2019-054468 ו-01-2019-059715, בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

בהמשך לאמור לעיל, ולסיום הסכם העסקתו של מר לוי ביום 20.7.2019, ביום 21.7.2019 הודיעה החברה כי המנכ"ל נאות לבקשת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה להוסיף לכהן כמנכ"ל החברה באופן זמני (ללא שינוי בתנאי כהונתו הקיימים) לתקופה מסוימת במהלכה תפעל החברה לאיתור מנכ"ל חדש, כאשר המנכ"ל או החברה יהיו רשאים להפסיק את הכהונה הזמנית בהודעה מוקדמת בת 30 יום. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21.7.2019 (מס' אסמכתאות: 01-2019-062994), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

מר אבי לוי חדל לכהן כמנכ"ל החברה ביום 31.10.2019. מר אבי לוי המשיך להיות מועסק בחברה לתקופת חפיפה עם המנכ"ל החדש עד ליום 31.12.2019 וזאת ללא שינוי בתנאי העסקתו (שכר חודשי ומענק שנתי בלבד). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 3 באוקטובר 2019 (מס' אסמכתאות: 01-2019-100849) ו-3 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתאות: 01-2019-107089) ו-107452 (01-2019), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

20.5.4. החל מיום 1.11.2019, מכהן מר אופיר שריד, כמנכ"ל החברה. עד לאותו מועד כיהן מר אופיר שריד כסמנכ"ל הכספים של החברה. ביום 11 בנובמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (וזאת לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את תנאי כהונתו והעסקתו של מר שריד, לפרטים נוספים לרבות אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מר שריד, ראו דוח מיידי של החברה בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי המניות מיום 3 באוקטובר 2019 (מס' אסמכתאות: 01-2019-100849), דוח מיידי של החברה בדבר תוצאות אסיפה כללית מיום 11 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתאות: 01-2019-110122) וכן דוחות מיידיים מיום 3 בנובמבר 2019 (מספרי אסמכתאות: 01-2019-107092, 01-2019-107104 ו-01-2019-107104), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

בהמשך לאישור תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה כאמור לעיל, ביום 18.11.2019 וביום 20.11.2019 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הענקה של 107,480 כתבי אופציה למנכ"ל החברה החדש. לפרטים אודות תנאי כתבי האופציה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21.11.2019, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

- 20.5.5. ביום 15.8.2019 סיים מר אבישי לוי אשר כיהן כחשב החברה את עבודתו בחברה. בהתאם לאמור החל מיום 8.8.2019 החל מר טל פרומר לכהן כחשב החברה במקומו.
- 20.5.6. ביום 5.2.2020 החל לכהן מר אורן הילינגר כסמנכ"ל הכספים של החברה. בימים 24.12.2019 ו- 25.12.2019 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את תנאי העסקתו של מר אורן הילינגר כסמנכ"ל הכספים החדש של החברה וזאת החל מיום 5.2.2020.
- 20.5.7. ביום 1.2.2020 החלה לכהן גב' ענבל זכאי-חורב כמזכירת החברה ומנהלת מטה החברה. בימים 23.2.2020 ו- 25.2.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה) את תנאי העסקתה של גב' זכאי-חורב וזאת החל מיום 1.2.2020.
- 20.5.8. בנוסף לאישור תנאי כהונתם של נושאי המשרה האמורים, בימים 23.2.2020 ו- 25.2.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), הענקה של 35,558 כתבי אופציה (הענקה של 26,340 כתבי אופציה למר הילינגר ושל 9,218 לגב' זכאי-חורב). לפרטים אודות תנאי כתבי האופציה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26.2.2020 (המתפרסם במקביל לדוח זה) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 20.5.9. לפרטים נוספים בדבר הסכמי ההעסקה והתגמולים להם זכאים נושאי משרה בחברה לרבות אודות הקצאת כתבי אופציה לעובדים ולנושאי משרה בחברה, בהתאם להוראות תקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970, ראו סעיף 8 בפרק פרטים נוספים על התאגיד, פרק ד' של דוח תקופתי זה.
- 20.5.10. לפרטים בדבר מצבת מעודכנת של נושאי המשרה הבכירה בחברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5.2.2020 (מספר אסמכתא: 011584-01-2020), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

21. הון חוזר

- 21.1. החברה גובה לרוב את דמי השכירות משוכרי הנכסים מראש, לתקופות של חודש או רבעון. השוכרים מעמידים, טרם מסירת המושכר לידיהם, בטחונות לביצוע התחייבויותיהם על פי הסכם השכירות והסכמי הניהול (ערבויות בנקאיות, פיקדונות, שטרי חוב, ערבויות אישיות וכו'). הטיפול בשוכרים המפגרים בתשלומי השכירות נעשה באמצעות מנהלי הנכסים, חברות הניהול ובמידת הצורך, באמצעות עורכי הדין של החברה.
- הגירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר, 2019 הסתכם בכ- 828 מיליון ש"ח, בהשוואה לגירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר, 2018, אשר הסתכם בכ- 633 מיליון ש"ח. הגידול בגרעון בהון החוזר נובע בעיקר ממיון של שתי הלוואות לזמן קצר (אגרות חוב (סדרה ה') והלוואה מבנק לחברה בת), המקוזזות על ידי הנפקת הון שביצעה החברה בחודש דצמבר 2019, ואשר צפויות להיפרע במהלך שנת 2020. הלוואות אלו מובטחות בשעבוד ראשון כנגד שניים מהקניונים הגדולים של החברה (עופר הקריון ועופר רמת אביב, בהתאמה). בהתאם לאמור, להערכת החברה, ניתן יהא לבצע מימון מחדש כנגד שעבוד הנכסים האמורים בתנאים טובים יותר.
- לפרטים אודות מסגרות האשראי של החברה ראו סעיף 22.6 לדוח זה להלן.
- ליום 31 בדצמבר, 2019 לחברה כ- 5.9 מיליארד ש"ח נכסים לא משועבדים וכ- 695 מיליון ש"ח מסגרות אשראי מאושרות (כ- 95 מיליון ש"ח משולמות).

22. מימון

22.1. כללי

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

22.2. להלן פרטים בדבר הלוואות שהיו בתוקף בתקופת הדוח ואינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה¹¹¹

ליום 31.12.2019 יתרת ההלוואות (מתייחס לניירות ערך מסחריים (לא סחירים) שהנפיקה החברה) של החברה מגורמים חוץ בנקאיים ואשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, הינה בסך של כ- 250 מיליון ש"ח הנושאות ריבית בנק ישראל +0.5%. לפרטים אודות ניירות הערך המסחריים שהנפיקה החברה ראו סעיף 22.4.5 לפרק זה להלן.

22.3. להלן פרטים בדבר הלוואות מהותיות של החברה¹¹²:

אגרות חוב (סדרה יד')	אגרות חוב (סדרה טו')	אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה ח')	תאריך נטילת ההלוואה
19.4.2016 והרחבות מ- 11.4.2018, 5.3.2018, 30.10.2019	19.4.2016 והרחבות מ- 12.1.2017 ו- 8.6.2017	31.3.2015 והרחבות מ- 19.4.2016 ו- 12.1.2017 ו- 8.6.2017	31.3.2015 והרחבות מ- 29.1.2017, 24.2.2019 ו- 23.10.2017	6.6.2013 והרחבות מ- 15.6.2014, 31.3.2019 ו- 31.3.2015	
ציבור					מאפייני המלווה
1,291 (במיליוני ש"ח)	994 (במיליוני ש"ח)	1,411 (במיליוני ש"ח)	1,321 (במיליוני ש"ח)	1,134 (במיליוני ש"ח)	יתרת ההלוואה (קרן משוערכת) ליום 31.12.2019
19 תשלומים חצי שנתיים שווים של 1% מקרן האג"ח, בשנים 2016-2024. יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 27 באפריל 2026.	17 תשלומים חצי שנתיים שווים של 1% מקרן האג"ח, בשנים 2016-2024. יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 30 בדצמבר 2023 ותשלום נוסף בשיעור של 63% מקרן האג"ח ישולם ביום 30 בדצמבר 2024.	19 תשלומים חצי שנתיים שווים של 1% מקרן האג"ח, בשנים 2016-2025. יתרת הקרן (81%) בתשלום אחד ביום 10 ביולי 2025.	20 תשלומים, כמפורט להלן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 10 בינואר ו- 10 ביולי, החל מיום 10 בינואר 2016 ועד ליום 10 בינואר 2025 (כולל). יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 10 ביולי 2025.	16 תשלומים שווים של 1% מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל) וביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל). יתרת הקרן (84%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 בינואר 2022.	לוח סילוקין (קרן)
קבועה, בשיעור 2.15%	קבועה בשיעור 3.5%	קבועה, בשיעור 2.3%	קבועה בשיעור 1.76%	קבועה, בשיעור 2.55%	ריבית
מדד מחירים לצרכן	נומינלי	מדד מחירים לצרכן			מנגנוני הצמדה בטוחות
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות של אבנת בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה), מלוא זכויות אבנת בע"מ בעופר הקניון הגדול פתח תקווה ולרבות במגדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "הקניון"), ובכלל כך	נכון למועד דוח זה אגרות החוב אינן מובטחות.	נכון למועד דוח זה אגרות החוב אינן מובטחות.	שעבוד קבוע מדרגה שנייה על מלוא זכויות החברה במתחם עופר הקריין בקריית ביאליק, לרבות תגמולי הביטוח הנובעים ממנו.	שעבוד ראשון ויחיד מלא הזכויות במרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) (להלן: "מרכזי מסחר") המחזיקה בזכויות בעופר גרנד קניון חיפה, וכן הזכויות הנובעות מזכות הבעלות של מרכזי מסחר בנכס ובכלל זה זכות מרכזי מסחר לקבלת	

¹¹¹ לא כולל אגרות חוב שהונפקו לציבור (לפרטים בנושא זה ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, פרק ב' של דוח תקופתי זה).

¹¹² לפרטים נוספים אודות אגרות החוב המתוארות בסעיף זה להלן ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח תקופתי זה.

אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה טו')	אגרות חוב (סדרה יד')
פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס.				הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניין.
מגבלות החלות על החברה (כולל אמות מידה פיננסיות) ¹¹³	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) במידה וההון העצמי של החברה יקטן מתחת ל- 1.75 מיליארד ש"ח (לרבות אחר החלוקה כאמור).	הפסקת חלוקת דיבידנד במידה וההון העצמי של החברה (במאוחד) קטן מתחת ל- 2.75 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור).	הפסקת חלוקת דיבידנד במידה וההון העצמי של החברה (במאוחד) קטן מתחת ל- 3.0 מיליארד ש"ח (לרבות בגין החלוקה כאמור).	
	-	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 2.5 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר		
	-	התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה אלא אם התקיימו התנאים המפורטים בסעיף 5.5 לשרט הנאמנות לאגרות החוב.		
	-	התחייבות לשמירה על יחס הון עצמי כולל זכויות מיעוט בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו שלא יפחת מ- 20% מסך המאזן של החברה במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים.		
קיים	קיים	קיים	קיים	קיים
אם הועמדו לפירעון מיידי. 1. סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה או חברות בשליטתה בהיקף העולה על 200 מיליון ש"ח; או 2. חוב לא מובטח שנטלה החברה או חברות בשליטתה מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי אחר חוב ללא ביטחונות ו/או שעבדים (בהיקף העולה על 200 מיליון ש"ח); או 3. אם ניתן צו שיפוט המורה על מימוש שעבדים עדיפים בדרגה על נכסים המהווים חלק מהנכסים המשועבדים לפי שטר לאגרות החוב (סדרה ח') (אם וככל שרלוונטי).	לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 9.1.11 לשרט הנאמנות לאגרות החוב סדרה יא'.	לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 9.1.11 לשרט הנאמנות לאגרות החוב סדרה טו'.	לפרטים אודות המנגנון ראו סעיף 8.1.11 לשרט הנאמנות לאגרות החוב סדרה יד'.	

מנגנון
CROSS
DEFAULT

ליום 31.12.2019, עומדת החברה בכל המגבלות המנויות. לפירוט אודות העמידה בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בטבלה זו להלן, ראו
סעיף 35 לנספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2019.

113

22.4. מימון חוץ בנקאי

22.4.1

פדיון מוקדם מלא של הלוואות חוצות המפרץ בע"מ לחברות מקבוצת הביטוח מנורה ינואר

2020 - ביום 1.1.2020 ביצעה חברת חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "חוצות המפרץ"), חברה אשר מליסרון בע"מ מחזיקה ב-50% מהזכויות בהון ובהצבעה שלה, והינה הבעלים של מתחם "חוצות המפרץ" בחיפה ושל המגרשים הסמוכים לו (להלן: "הנכס"), פירעון מוקדם להלוואה שנטלה מחברות מקבוצת הביטוח מנורה בשנת 2009, על סך של 220 מיליון ש"ח, כולל עמלת פירעון מוקדם בשיעור של 16 מיליון ש"ח (להלן: "פירעון ההלוואה" ו-"סכום ההלוואה", בהתאמה). לשם מימון פירעון ההלוואה, העמידה החברה לחוצות המפרץ הלוואות בעלים בגובה סכום ההלוואה הנושאת ריבית לא צמודה בשיעור של 4% לשנה וזאת בדומה להלוואות בעלים קודמות אשר העמידה החברה ואשטרום נכסים ובניין בע"מ (להלן: "אשטרום") לחוצות המפרץ (להלן: "הלוואות הבעלים שהעמידה החברה"). אשטרום המחזיקה ביתרת הזכויות בחוצות המפרץ התחייבה להעמיד לחוצות המפרץ בדרך של הלוואות בעלים מחצית מסכום הלוואות הבעלים שהעמידה החברה וזאת לא יאוחר מ-12 חודשים ממועד פירעון ההלוואה וזאת על מנת שחוצות המפרץ תפרע לחברה מחצית מהלוואה זו. הלוואות הבעלים שהעמידה החברה, מובטחת בערבותה של אשטרום. להבטחת ערבותה, שיעבדה אשטרום לטובת החברה את כל אחזקותיה (50%) בחוצות המפרץ. נכון למועד הדוח בוחנת החברה אפשרות לבצע הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י') של החברה, אשר תובטח בשעבוד 50% בלתי מסוימים מהזכויות של החברה בנכס. נכון למועד הדוח אין וודאות כי החברה תבצע את ההנפקה.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9.2.2020 (אסמכתא מס': 2020-01-012277), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

22.4.2

פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה א') של אבנת ואגרות החוב (סדרה ז') של החברה

והנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה קיימת - אגרות החוב (סדרה י') - פברואר/מרץ 2019 - ביום 20.2.2019, הודיעה החברה כי ביום 19.2.2019 אישר דירקטוריון החברה מהלך של פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, אשר יבוצע ביום 13.3.2019. כמו כן, בהמשך לאישור דירקטוריון אבנת השכורות בע"מ (להלן: "אבנת") חברה בשליטה (בעקיפין) של החברה, אישר דירקטוריון החברה מהלך של פדיון מוקדם מלא, ביזמת אבנת, של אגרות החוב (סדרה א') של אבנת, אשר בוצע ביום 13.3.2019. בנוסף, הודיעה החברה באותו המועד כי היא בוחנת מהלך של הנפקת אגרות חוב (סדרה י') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה קיימת, כאשר התמורה מהנפקת אגרות החוב כאמור, תשמש לשם ביצוע הפדיון המוקדם המלא כאמור.

ביום 24.2.2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף של החברה ודוח מתקן לו, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה ובמכרז על מחיר היחידה, עד 254,500,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'), אשר הוצעו בדרך של הרחבת סדרה קיימת. ביום 24.2.2019 ערכה החברה מכרז הצעה לציבור לפיו נקבע כי החברה תנפיק 210,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') נוספות בדרך של הרחבת סדרה קיימת.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 20.2.2019, 24.2.2019, 25.2.2019, 28.2.2019, ו-13.3.2019 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתאות מס': 2019-01-015933, 2019-01-015328, 2019-01-016641, 2019-01-016650, 2019-01-016899, 2019-01-016944, 2019-01-018147, ו-2019-01-020799, בהתאמה). להשלמת התמונה ניתן לראות דיווחים שפרסמה חברת הבת אבנת במערכת המאיה תחת חברות לא בורסאיות בימים 20.2.2019 ו-3.3.2019.

22.4.3

הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה קיימת - אגרות החוב (סדרה ח') - מרץ 2019

ביום 27.3.2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף של החברה ודוח מתקן לו, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה ובמכרז על מחיר היחידה, עד 309,184,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'), אשר הוצעו בדרך של הרחבת סדרה נסחרת. ביום 28.3.2019 ערכה החברה מכרז הצעה לציבור לפיו נקבע כי החברה תנפיק 260,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') נוספות בדרך של הרחבת סדרה קיימת.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 25.3.2019, 26.3.2019, 27.3.2019, ו- 31.3.2019 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתאות מס': 2019-01-024912, 2019-01-026896, 2019-01-025983, 2019-01-026094, 2019-01-028035, ו- 2019-01-028329, בהתאמה).

22.4.4 הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה קיימת – אגרות החוב (סדרה יד') – אוקטובר

2019 - ביום 29.10.2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה ובמכרז על מחיר היחידה, עד 558,451,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') ועד 258,642,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז'), אשר הוצעו בדרך של הרחבת סדרות נסחרות. ביום 29.10.2019 ערכה החברה מכרז הצעה לציבור לפיו נקבע כי החברה תנפיק 485,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') ו- 215,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') נוספות בדרך של הרחבת סדרה קיימת.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 27.10.2019, 28.10.2019, 29.10.2019 ו- 30.10.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-105331, 2019-01-091557, 2019-01-105940, ו- 2019-01-106270, בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

22.4.5 ניירות ערך מסחריים

22.4.5.1 ביום 18.2.2019 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) (לא סחיר) נוספים של החברה בסך של 16.1 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הרחבת סדרה, לפרטים נוספים אודות הדירוג שניתן בשל הנפקה כאמור, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14.2.2019 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (מס' אסמכתא: 2019-01-014607).

22.4.5.2 ביום 28.5.2019 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) (לא סחיר) נוספים בסך של 19.7 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הרחבת סדרה, לפרטים נוספים על הדירוג שניתן בשל ההנפקה כאמור ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28.5.2019 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (מס' אסמכתא: 2019-01-045315).

22.4.5.3 ביום 6.11.2019, ביצעה החברה הנפקה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) (לא סחיר) בדרך של הרחבת סדרה קיימת בהיקף של 22.3 מיליון ש"ח ע.ג. לפרטים אודות הדירוג שניתן בשל ההנפקה כאמור, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 5 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-108121).

22.4.5.4 בחודש ינואר 2020 ביצעה החברה רכישה עצמית של ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) (לא סחיר) בסכום של כ-7.2 מיליון ש"ח.

22.4.5.5 נכון למועד פרסום דוח זה יתרת הסדרה הינה בסך של 242,476,305 ש"ח ע.ג.

22.4.6 תשקיף המדף של החברה - ביום 20.5.2019 דיווחה החברה כי רשות ניירות ערך החליטה

להאריך את תוקף תשקיף המדף של החברה וזאת עד ליום 28.5.2020. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 20.5.2019 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (מס' אסמכתא: 2019-01-042705). בכוונת החברה לפנות לרשות ניירות ערך לצורך קבלת היתר לחידוש תשקיף המדף של החברה.

22.4.7 לפרטים נוספים אודות כל סדרות אגרות החוב של החברה, ראו נספחים ב' ו- ג' לדוח

הדירקטוריון של החברה לשנת 2019, פרק ב' של דוח תקופתי זה וכן ביאור 18.ב. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

22.5. מגבלות החלות על החברה בקבלת אשראי

במסגרת התקשרויות החברה לצורך העמדת אשראי כנגד שעבוד נכסים שונים, התחייבה החברה, בחלק מן המקרים: (1) לקבל את הסכמת הגורם המממן להעברת הזכויות בנכס ו/או (2) בחלק לא מהותי של המקרים התחייבה החברה, שמירה על יחסים פיננסיים מסוימים לגבי הנכס, הנוגעים בעיקר ליחסים שבין הכנסות מדמי שכירות בנכסים לבין ההחזרים התקופתיים של ההלוואה; ו/או (3) שמירה על היחס שבין סך התחייבויות החברה הלוואה כלפי המלווה לשווי הנכס המשועבד. לפרטים נוספים ראו גם ביאור 19.ג. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 ולמועד פרסום הדוח החברה עומדת בכל המגבלות המפורטות לעיל. לפרטים נוספים בדבר התחייבויות ומגבלות החלות על החברה מכח אגרות חוב שהנפיקה, ראו נספחים ב' ו- ג' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, פרק ב' של דוח תקופתי זה.

22.6. אשראי שהתקבל מיום 31.12.2018 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

מיום 31 בדצמבר, 2019 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, לא נטלה החברה אשראי מתאגידים בנקאיים. **מסגרות אשראי**

לחברה מסגרות אשראי מאושרות במערכת הבנקאית וחופ בנקאית אשר הסתכמו, נכון ליום 31, בדצמבר, 2019 וסמוך למועד לפרסום דוח זה לסך של כ- 695 מיליון ש"ח מסגרות אשראי מאושרות מתוכן כ- 420 מיליון ש"ח מסגרות אשראי המגובות בנכסים משועבדים וכ- 95 מיליון ש"ח מסגרות אשראי משולמות. נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 החברה לא ניצלה את מסגרות האשראי הללו.

22.7. דירוג האשראי של החברה

22.7.1 ביום ה- 20.2.2019 העניקה חברת Standard & Poor's Maalot (להלן: "מעלות") אשרור דירוג "ilAA" לחברה וכן אשררה דירוג לסדרות אגרות החוב שהנפיקה החברה והמובטחות בנכסי נדל"ן (אגרות החוב סדרות: ה', ח', י', יד' ו- טז'), לדירוג "ilAA", לסדרות אגרות החוב שהנפיקה החברה שאינן מובטחות (אגרות החוב סדרות: ו', יא', יג', טו' ו- יז') דירוג "ilAA" ולסדרת ניירות הערך המסחריים של החברה (לא סחיר) דירוג "ilA-1".

22.7.2 לדירוגי אגרות החוב וניירות ערך מסחריים של החברה במהלך שנת 2019 ועד מועד הדוח, ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 14.2.2019, 20.2.2019, 24.3.2019, 26.3.2019, 28.5.2019, 26.6.2019, 27.10.2019, 29.10.2019, 5.11.2019 ו- 10.2.2020¹¹⁴ (מס' אסמכתאות 2019-01-016149, 2019-01-016149, 2019-01-024192, 2019-01-025149, 2019-01-045315, 2019-01-01, 2019-01-016149, 054369, 2019-01-105340, 2019-01-105751, 2019-01-108121 ו- 2020-01-012622 בהתאמה) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

22.8. שעבדים

להבטחת חלק מהתחייבויות החברה (וחברות בנות) כלפי התאגידים הבנקאיים, גופים חופ בנקאיים, נותני אשראי ובעלי אגרות החוב, שיעבדה החברה בשעבדים מדרגות שונות, בין היתר, את זכויותיה בנכסים שונים ואת זכויותיה על פי הסכמי השכירות בנכסים. לפרטים אודות היקף הנכסים המשועבדים של החברה מתוך סך הנכסים ראו סעיף החוב הפיננסי לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2019. לפרטים אודות שעבוד של זכויות של החברה בנכסים שונים כבטוחה להבטחת פירעון אגרות חוב שהנפיקה החברה, ראו נספחים ב' ו- ג' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח תקופתי זה.

לפרטים נוספים אודות שעבדים של נכסי החברה ראו ביאור 22.ג. לדוחות הכספיים של החברה מיום 31 בדצמבר, 2019, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

22.9. ערבויות

נכון למועד הדוח למעט ערבות שהעמידה חברה בת להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגח יג¹¹⁵, לא העמידה החברה ערבויות לטובת צדדים שלישיים.

¹¹⁴ ביחס לדירוג אשר דווח ביום 10.2.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-012622), נכון למועד הדוח אין וודאות כי החברה תבצע הנפקה של אגרות החוב (סדרה יח').
¹¹⁵ לפרטים אודות הערבות שהעמידה חברת הבת ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח תקופתי זה.

23. מיסוי

לפרטים בנושא זה ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

24. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

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

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

בשנת 2019 נשאה החברה בעלויות "סביבתיות" (לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה באיכות הסביבה) בהיקפים שאינם מהותיים. להערכת החברה, החברה אינה צפויה לשאת בעלויות סביבתיות מהותיות בשנת 2020.

הערכת החברה בדבר העלויות הסביבתיות הצפויות בשנת 2020 כמפורט לעיל, הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכה זו עשויה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, ויכול שתושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטתם של החברה, כגון שינויים בהוראות הדין הרלוונטיות, החלטות רשויות שונות לרבות בית משפט ו/או עקב התממשותם של כל אחד מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 31 לדוח זה להלן.

מבלי לגרוע מהאמור יובהר כי החברה משכירה לחברות הסלולר, בחלק מנכסיה, שטחים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משדרים זעירים (להלן בסעיף זה: "המושכר"). על פי ההסכמים בין החברה לבין חברות הסלולר, האחריות בגין קבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין לשם הקמת והפעלת האנטנות ו/או המשדרים מוטלת על חברות הסלולר. בנוסף, מתחייבות חברות הסלולר כי תעמודנה בהוראות הבטיחות על פי כל דין. על פי אותם הסכמים, אחראיות חברות הסלולר לשפות ולפצות את החברה בגין כל נזק הנגרם כתוצאה מפעולתן במושכר והן מתחייבות לבטח את חבותן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים וכן מתחייבות כי הביטוח יורחב לשפות את החברה וחברות הניהול הרלבנטיות בגין אחריות על פי דין למעשי או מחדלי חברות הסלולר.

25. מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה**25.1 כפיפות הפעילות לחוקים שונים**

החברה כפופה למגבלות רגולטוריות בדיני החברות, ובשל היותה "תאגיד מדווח" הינה כפופה גם למגבלות מכוח דיני ניירות ערך. על פעילות החברה חלות, בין היתר, מגבלות מתוקף דיני המקרקעין, מיסוי מקרקעין (ממשלתי ומקומי), דיני התכנון והבנייה, רישוי עסקים, נגישות לאנשים עם מוגבלויות, העסקת קבלני שירות בתחומי הניקיון והשמירה, חוקי עזר עירוניים וכיו"ב.

לפרטים בדבר הוראות בנושא מיסוי החלות על החברה ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

25.2 הגבלים עסקיים

לפרטים בקשר עם מגבלות שהטיל הממונה על התחרות (להלן: "הממונה") על החברה, במסגרת אישור שנתן לעסקת רכישת השליטה בבריטיש, ראו ביאור 22.ה. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

להערכת החברה, עלול הממונה להטיל מגבלות בעת רכישת נכסים נוספים על ידי החברה (לרבות חברות בנות או קשורות שלה) ו/או בעלת השליטה בה, ולמגבלה זו עלולה להיות השפעה על תכניות התרחבות עתידיות של החברה (שלא באמצעות בניית / הקמת נכסים).

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

ככל שיורחבו תחומי פעילות החברה ו/או יורחבו התחומים המפוקחים במסגרת חוק הריכוזיות, תבחן החברה את ההשפעה, אם בכלל, של הגדרת החברה והחברות בשליטתה כ"תאגידים ריאליים משמעותיים". נוסף על האמור לעיל, חוק הריכוזיות קובע, בין היתר, כי מי ששולט בתאגיד ריאלי משמעותי לא ישלול בתאגיד בנקאי שהינו גוף פיננסי משמעותי ולא יחזיק יותר מ-10% מסוג מסוים של אמצעי שליטה בתאגיד בנקאי (ובבנק ללא גרעין שליטה עד 5%).

ביום 8.11.2018, דיווחה החברה את הודעת עופר השקעות (בעלת השליטה בחברה) לפיה הודיעה עופר השקעות לחברה כי ביום 8.11.2018 נחתם הסכם מפורט בין גב' ליאורה עופר (וחברה בבעלותה המלאה) ו- ל. י. נ. (אחזקות) בע"מ ("לין"), חברה קשורה של מר אייל עופר וכן חברות קבוצת עופר, המסדיר את הפרדת ההחזקות המשותפות שלהם בעופר השקעות ובחברה מצד אחד ובבנק המזרחי מהצד השני (להלן: "הסכם ההפרדה"). במסגרת הסכם ההפרדה נקבע, בין היתר, כי במועד ההשלמה ובכפוף להתקיימותם של תנאים המתלים: (א) לין תרכוש את כל מניות בנק מזרחי שבהחזקת עופר השקעות ועופר אחזקות (חברה אחות של עופר השקעות); (ב) הגב' ליאורה עופר, באמצעות חברה בבעלותה המלאה, תרכוש את כל מניות עופר השקעות המוחזקות על ידי לין (33.33%), באופן שלאחר כפי שנקבעו בהסכם ההפרדה תחזיק הגב' ליאורה עופר ב- 85% מהון מניות עופר השקעות ומר דורון עופר יחזיק ב- 15% ממניות עופר השקעות. ביום 3.2.2019, דיווחה החברה את הודעת עופר השקעות, לפיה הודיעה עופר השקעות לחברה כי ביום 31.1.2019, התקיימו התנאים המתלים שנקבעו בהסכם ההפרדה. ביום 7.2.2019 דיווחה החברה את הודעת עופר השקעות לפיה בוצעה השלמה של הסכם ההפרדה. לפרטים נוספים ראו הדיווחים שפורסמו על ידי החברה בימים 18.3.2018, 8.11.2018, 3.2.2019 ו- 7.2.2019 (מספרי אסמכתא: 2018-01-101761, 2018-01-01185, 2019-01-013290 ו- 2019-01-013290 בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים על דרך ההפניה.

26. הסכמים מהותיים

נכון למועד הדוח אין לחברה הסכמים מהותיים שלא במהלך העסקים הרגיל, אשר הוא צד להם, או שלמיטב ידיעתו הוא זכאי לפיהם.

27. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח לא מתנהלים הליכים משפטיים מהותיים כנגד החברה. לפרטים בדבר הליכים משפטיים בנושאי מיסוי ראו ביאור 20 (ו) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, פרק ג' של דוח תקופתי זה. לפרטים אודות הליכים משפטיים נוספים המתנהלים כנגד החברה ראו ביאור 16 א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019. לפרטים אודות מכירת קניון הראל בירושלים על ידי החברה וכן אודות ההלוואות שהועמדה על ידי החברה בקשר עם עסקת המכירה ואודות הלוואות שהועמדו על ידי החברה בקשר עם עסקה זו, ראו ביאור 22 (ה) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019. לפרטים אודות הליכים משפטיים בקשר עם קניון נהריה, ראו ביאור 16 א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

28. הסכמי שיתוף פעולה

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

29. יעדים ואסטרטגיה עסקית

יצוין, כי האמור להלן מבוסס על הערכות החברה בלבד באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר הייתה להן או צפויה להיות להן השפעה על פעילויותיה ועל תוצאותיה העסקיות. הערכות החברה המצוינות בסעיף זה בדבר השפעות ו/או התפתחויות עתידיות, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה כאמור לעיל, מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. היעדים והאסטרטגיה העסקית של החברה מתרכזים במספר מישורים: (1) התמחות בתחום המרכזים המסחריים, הקניונים והפארקים להיי-טק ומשרדים; (2) השקעה במרכזים המסחריים בקניונים, ובפארקים להיי-טק ומשרדים שבבעלות החברה; (3) ייזום, בנייה ורכישה של משרדים חדשים והרחבת והשבחת מרכזים מסחריים קיימים (4) בחינה של פיזור השקעות לפעילויות שונות בתחום הנדל"ן המניב.

30. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

יצוין, כי האמור להלן מבוסס על הערכות החברה בלבד באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר הייתה להן או צפויה להיות להן השפעה על פעילויותיה ועל תוצאותיה העסקיות. הערכות החברה המצוינות בסעיף זה בדבר השפעות ו/או התפתחויות עתידיות, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה כאמור לעיל, מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. במהלך שנת 2020 צפויה החברה להמשיך בפיתוח והתאמת תמהיל מרכזי הקניות שבבעלות החברה לאוכלוסיית היעד של כל אחד מהם וכן להמשיך בעבודות שיפוץ חזותם של המתחמים השונים.

כמו כן בכוונת החברה בשנה הקרובה להמשיך בביצוע ובקידום הרחבות לצורך הוספת שטחים תוך ניצול זכויות בנייה בחלק ממרכזי המסחר והמשרדים של החברה.

בנוסף לאמור, החברה פועלת לייזום ובנייה של נכסים נוספים, בין היתר, כדלקמן:

החברה פועלת ביחד עם חברת אפי נכסים בע"מ להקמתו של פרויקט משרדים ומסחר במתחם שרונה בתל אביב בשם "Landmark" אשר יכלול כ- 161 אלף מ"ר להשכרה (חלק החברה 50%). להערכת החברה, השלמת הפרויקט צפויה בתוך כארבע שנים. לפרטים נוספים אודות פרויקט "Landmark", ראו (פרק "תיק הנכסים בתהליך יזום ופיתוח") בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח תקופתי זה.

בנוסף לאמור, נכון למועד פרסום הדוח, נמשכות העבודות להקמת פארק עופר פתח תקווה ב' המצוי בסמוך לפארק עופר פתח תקווה א' ואשר יכלול ארבעה מבנים משרדיים בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר. נכון למועד פרסום הדוח במסגרת השלב הראשון לפרויקט פארק עופר פתח תקווה ב', הושלמה בניית שני הבניינים הראשונים והם אוכלסו במלואם. בנוסף, התקבלו היתרי בנייה לשני הבניינים הנוספים, ובנייתם החלה. הבנייה צפויה להסתיים בשנת 2021. כמו כן, החלה החברה בשנת 2018 בהקמת בניין בשער הכרמל בשטח של כ- 23,000 מ"ר לתעסוקה אשר בנייתו צפויה להסתיים בשנת 2021. לפרטים נוספים, ראו "טבלת תיק הנכסים בתהליך יזום ופיתוח" בדוח הדירקטוריון, פרק ב' לדוח תקופתי זה.

31. דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה

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

31.1 סיכונים מאקרו כלכליים ופיננסיים**31.1.1 מצב בטחוני**

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על המשק בישראל ועשויה להיות לו השפעה על עסקי החברה ככל ותחול הידרדרות משמעותית וארוכת טווח. נכון למועד פרסום דוח זה, השפעתו של המצב הביטחוני הנוכחי על פעילותה של החברה אינה מהותית. אין ביכולתה של החברה להעריך השפעה עתידית, ככל שתהיה, של המצב הגיאוגרפי-פוליטי והביטחוני באזורנו, על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילות החברה בפרט.

31.1.2 מיתון במשק בישראל

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

- 31.1.3. סיכוני אשראי לקוחות
- לפרטים בדבר סיכוני אשראי על פעילות החברה ראו ביאור 25.ד. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, בפרק ג' של דוח תקופתי זה.
- 31.1.4. שינויים בשיעורי הריבית במשק
- החברה אינה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית במשק הואיל ודמי השכירות המשולמים לה מחד גיסא, ומרבית התחייבויותיה הפיננסיות מאידך גיסא, הינם בריבית קבועה וצמודים למדד המחירים לצרכן. יחד עם זאת, במידה ושיעורי הריבית לטווח ארוך יעלו, התשואה הנדרשת על נכסים אלו עשויה לעלות ושווי הנכסים עשוי לפחות בהתאם.
- בנוסף, לשינויים בריבית עשויה להיות השפעה על עלות של גיוס הון על ידי החברה וכן על הוצאות המימון בגין הלוואות בריבית משתנה. לפרטים נוספים ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, פרק ב' של דוח תקופתי זה.
- 31.1.5. שינויים בשווי השקעות בניירות ערך סחירים בישראל
- חלק מאמצעיה הנזילים של החברה מושקעים בניירות ערך סחירים בארץ. התפתחויות חריגות בשוק ההון עלולות להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה.
- 31.1.6. תנודות במדד המחירים לצרכן
- לחברה הלוואות ואגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן, ולכן החברה חשופה לשינויים במדד. יחד עם זאת, מרבית הכנסותיה של החברה מדמי השכירות בתחום מרכזי המסחר והקניונים ובתחום שטחי השכרה למשרדים ואחרים הינם צמודים למדד, כאשר עלייה במדד עשויה להביא לגידול בהכנסות מדמי השכירות ולהקטנת החשיפה בגין סיכון זה.
- 31.2. סיכונים ענפיים**
- 31.2.1. שינויים רגולטוריים בסביבתה העסקית של החברה
- פעילות החברה חשופה למגבלות רגולטוריות שונות, לרבות בהתאם לדיני החברות, לדיני ניירות ערך, לדיני ההגבלים העסקיים, לדיני איכות הסביבה ולרישוי עסקים. החמרת הרגולציה בתחומים הקשורים החברה, כמו גם השלכות אשר עשויות להיות לשינויים רגולטוריים נוספים עלולות לצמצם ו/או להגביל את פעילותה של החברה, בין היתר באמצעות שינויים ארגוניים והצבת תנאים על פעילותה העסקית של החברה ועל החזקותיה הפיננסיות.
- 31.2.2. אישורים מרשויות
- פעילות ענף הנדל"ן המניב מאופיינת בצורך בקבלת אישורים מגורמים שונים ברשויות השונות, בעיקר בתחום אישור זכויות ושימושים (תב"ע), קבלת היתרי בנייה, קבלת רישיונות עסק וכו'. עיכוב בקבלת אישור או אי קבלתו עלולים לגרום לפגיעה ברווחיות הפרויקט או בנשיאה בהוצאות כספיות שונות לצורך עמידה בדרישות הרשויות לשם קבלת האישורים.
- 31.2.3. ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ומחירי השכירות
- ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ו/או ירידה במחירי השכירות ו/או אי חידוש הסכמי שכירות קיימים, בין היתר, כתוצאה מהחרפת התחרות בענף, עלולה להביא לירידה בשיעורי התפוסה בנכסיה של החברה, לשחיקה בדמי השכירות המשולמים לחברה ולפגיעה בשווי הנכסים של החברה.
- 31.2.4. סביבה תחרותית
- החברה חשופה לתחרות משמעותית בענף הקניונים ומרכזי המסחר וכן בענף המשרדים. לפרטים אודות השפעת מתחרי החברה על תוצאותיה העסקיות לרבות אודות התחרות בגין הרכישות באינטרנט, ראו סעיף 18 לעיל.
- לענין הודעת אמזון בקשר עם שיתוף הפעולה עם ספקים מקומיים ראו פסקת "המסחר הקמעונאי" לדוח הדירקטוריון של החברה.

31.2.5 רפורמה בענף התעופה

עם חתימת הסכם "שמיים פתוחים" הונהגה רפורמה בענף הטיסות מישראל ואליה וכיום ניתן לרכוש טיסות ישירות זולות של מפעילים שונים מישראל למגוון יעדים באירופה. כפועל יוצא מכך, היקף הקניות של היוצאים לחו"ל גדל מאוד ועשוי להשפיע בעיקר על רמת הפדיונות של הרשתות הבינלאומיות.

31.2.6 שינויים בנטל המס

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

לפרטים בדבר שינוי בשיעורי המס ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, בפרק ג' של דוח תקופתי זה.

31.2.7 השלכות התפשטות נגיף הקורונה

להתפשטות נגיף הקורונה עשויות להיות השלכות, בין היתר, על היקף הייצוא מסין ובהתאם לכך על המלאים המגיעים לישראל. אי הגעת מלאים לישראל לאורך זמן, עשויה להשפיע על היקף פעילותם של השוכרים, השוכרים שטחים אשר בבעלות החברה ובעקיפין עשויה להשפיע גם על פעילות החברה.

31.3 סיכונים ייחודיים לחברה / אחרים

31.3.1 תלות במקורות מימון

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

31.3.2 אבטחת מידע וסייבר

במסגרת פעילותו העסקית קיימים אצל החברה מאגרי מידע שונים, בין היתר, נתוני שוכרים. במסגרת פעילות החברה, מסתייעת החברה במערכות טכנולוגיות שונות, וזאת בין היתר לצורך תיעוד במאגרי מידע שונים (ספקים, לקוחות וכיו"ב), תשלומים (גבייה ותשלום), שיווק וכיו"ב.

החברה פועלת בסיוע יועצים מקצועיים הן להגנת המערכות מפני מתקפת סייבר הן לקיום יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה, וכן מעדכן באופן שוטף את האמצעים השונים בהתאם להתפתחות הטכנולוגית הרלבנטית.

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

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

מליסרון בע"מ

תאריך: 25 בפברואר, 2020

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקיד</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר הדירקטוריון	_____	25.2.2020
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	25.2.2020



פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019



עופר גרנד קניון חיפה

פרופיל החברה

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

מצבת הנכסים מתמקדת בנכסים קמעונאיים הממוקמים במיקומים מרכזיים במרכזי הערים הגדולות ובמתחמי משרדים המשווקים בעיקר לחברות ההיי-טק הבינלאומיות והישראליות.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 בבעלות החברה ובניהולה 24 נכסים מניבים, בשטח של כ- 833 אלף מ"ר שטחי השכרה המאוכלסים בשיעורי תפוסה גבוהים של כ- 96% ובנוסף 26 אלף מקומות חניה.

שווי השוק של החברה עולה על 11 מיליארד ש"ח והיא נסחרת במדד ת"א-35 מדד הדגל של הבורסה הכולל את 35 המניות בעלות שווי השוק הגבוה ביותר בבורסה אשר עומדות בתנאי הסף של המדד (לשעבר - מדד ת"א-25) ומדד תל דיבידנד.

מטרות ויעדי החברה

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

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

דבר המנכ"ל

החברה ממשיכה להציג שיפור בביצועים בכל הפרמטרים התפעוליים, תוך גידול של כ-2.6% ברמת הפדיונות בכלל הקניונים וכ-3.1% בתשעת המתחמים האזוריים, בהשוואה לשנה קודמת, וכן שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים ויציבים של כ-98% במרכזים המסחריים וכ-93% במשרדים.

כמו כן, בתקופת הדוח רכשה החברה את חלקו של המיעוט בקניון רמת אביב, קניון הדגל של החברה והגיעה לאחזקה של 100% בנכס, ביצעה הנפקת הון בסך של כ-556 מ' ש"ח (בעלת השליטה בחברה, עופר השקעות השתתפה אף היא בהנפקה) וביצעה הנפקות של אגרות חוב בהיקף של כ-1.3 מיליארד ש"ח שנועדו למחזור חובות והארכת מח"מ תוך הקטנת עומס הפרעונות לשנת 2020 ולחסכון משמעותי בריבית.

החברה ממשיכה להשקיע רבות בנראות הקניונים ובתמהיל השוכרים תוך עדכון והתאמתו לצרכים ולדרישות של קהל לקוחותיה וכן לשינויים בהרגלי הצריכה. בנוסף סיימה החברה את פרוייקט בניין מלנוקס ביקנעם ומסרה אותו לשוכר, וכן סיימה את בנייתם של שני בניינים נוספים (10 אלף מ"ר של שטחי מסחר) בחוצות המפרץ חיפה שהושכרו כמעט במלואם. גם הפרוייקט של הוספת הקומה בקניון מעלה אדומים הושלם והקומה הושכרה במלואה. בפארק עופר בפתח תקווה בניין B שהושלם השנה מושכר כבר ב-90% מהשטחים.

כיום, החברה מפתחת את פרוייקט LAND MARK במתחם שרונה בתל אביב ובונה שני בנייני משרדים נוספים בשטח של כ-30 אלף מ"ר, בניינים D ו C בפארק עופר פתח תקווה וכן בניין משרדים נוסף בשטח של 23 אלף מ"ר בפארק שער הכרמל.

מסחר קמעונאי

תחום הקמעונאות משתנה בין אם כתוצאה מטעמים המשתנה של הלקוחות, תכתיבי אופנה מתחלפים ושינויים בהרגלי הצריכה ובין אם כתוצאה מאירועים מאקרו-כלכליים העשויים לגרום לשינוי בצריכה הפרטית. בהסתכלות קדימה, אנו מאמינים שלמרות השינויים שעובר שוק הקמעונאות ובכללן הקניות המקוונות, ציבור הלקוחות ימשיך להעדיף קניונים אשר יספקו לו חווית קניות מהנה ואווירת פנאי מגוונת.

החברה מציעה לדייריה גמישות לשינוי בשטחים והתאמתם למודל העסקי שלהם, אשר יקנו לצרכנים חווית קניות ופנאי, שירותי הסעדה, נגישות ושירותי ערך מוסף שונים במטרה למשוך ולעודד צרכנים להגיע לקניון ולשהות בו זמן רב יותר.

אחד הקריטריונים החשובים ביותר עבור הצרכן הוא נגישות ונוחות הגעה למרכז הקניות. לכן, החברה מתמקדת בנכסים מסחריים אשר להם תשתית תחבורתית נוחה ופועלת באופן תמידי להרחבת שטחי החניה בנכסיה והנגשתם.

מתחמי היי-טק ומשרדים

שוק הנדל"ן למשרדים מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממבחר גדול של פרויקטים ומבנים קיימים וכן פרויקטים רבים הנמצאים בשלבי ייזום והקמה שונים. התחרות בתחום זה הינה בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית.

להערכת החברה, פעילותה בתחום לא תיפגע על אף תנופת הייזום במשק וריבוי האלטרנטיבות הקיימות בשוק, ממספר סיבות: (1) לחברה חשיפה גדולה יותר לשוכרים מענף ההיי-טק, שם נמשכת הצמיחה; (2) עיקר מתחמי המשרדים של החברה בנויים ומונהלים כקמפוסים המציעים לחברות, ובראשן חברות ההיי-טק, סביבת עבודה שלמה ומקיפה, הכוללת שירותים ייחודיים שלא ניתנים בבנייני משרדים רגילים כגון: מתחם סגור ומאובטח, הסעדה מגוונת וברמה טובה, חנייה נוחה, שירותים קהילתיים, שטחי מסחר נלווים, שטחים ציבוריים ירוקים נרחבים, סביבת עבודה התומכת בעובדים. החברה מתמודדת עם התחרות בשוק זה באמצעות מיצוב גבוה של נכסיה (בעיקר מבחינת תשתיות, גמר ונגישות), והתאמתם לשוכרים הפוטנציאליים.

החברה מרחיבה פעילות זו גם ע"י בנייה ייעודית לשוכרים גדולים, לתקופות שכירות ארוכות. הבנייה הייעודית מעניקה פתרון שלם ללקוח, והיא כוללת שיתוף פעולה מלא עם השוכר עד למתן מענה מושלם לכל צרכיו.

בענף המשרדים אנו מתמקדים במתחמי משרדים המהווים קמפוסים לתעשיות עתירות ידע הכוללים עירוב שימושים של מסחר, פנאי ועבודה.

הסביבה העסקית

הסביבה העסקית בה פועלת החברה מושפעת מהמצב הכלכלי והביטחוני במשק, משינוי בהרגלי הצריכה (רכישות מקוונות ורכישות בחו"ל) מהמצב בשוקי ההון בארץ ובעולם ובעיקר משינויים מהותיים בשיעורי הריבית ארוכת הטווח ובמרווחי הריבית, המשפיעים על עלות גיוס מקורות החוב ארוכי הטווח של החברה, וכן על שיעורי ההיוון המשוקללים לפיהם משוערכים הנכסים ("Cap Rate").

הנהלת החברה מעריכה כי הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלותה, התחזוקה והניהול השוטף האקטיבי של הנכסים, שיעורי התפוסה הגבוהים והמגוון הרחב של העסקים הקיים בקניונים ובמרכזים מסחריים הממוקמים בעיקר באזורי ביקוש, ימשיכו להניב תשואה עודפת לאור נתוני הצמיחה במשק, נתוני התעסוקה, הריבית הנמוכה ונתוני הגידול הטבעי באוכלוסין. לנוכח אופי הפעילות של החברה, מבנה ההון שלה ונכסיה, לחברה יכולת טובה לגיוס משאבים גם בשוק ההון וגם ממוסדות פיננסיים.

מצבת הנכסים המניבים

פילוח תמהיל נכסי החברה ע"פ מאפייני סיכון ותשואה

שטח	שיעור תפוסה	שווי מיוחס למניב	שווי מיוחס לזכויות והקמה	NOI לתקופת הדוח	צמיחה ב- NOI	שכ"ד ממוצע	מח"מ שכירויות משוקלל	שיעור היזון משוקלל
אלף מ"ר		מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	%	חודשי למ"ר	שנים	%
407	97.7%	11,975	437	739	+0.9%	152	3.69	6.84%
מתחמי קניות אזוריים								
110	99.3%	2,152	268	132	-7.6%	116	3.29	6.87%
קניונים מקומיים								
272	92.8%	3,572	576	225	+4.8%	67	4.51	6.67%
משרדים								
789	96.3%	17,699	1,281	1,096	+0.6%	-	3.78	6.81%
סה"כ								

הערות:

- הצמיחה ב- NOI בקניונים המקומיים חושבה בנטרול פעילות מרכז עופר חונים קונים אשר מומש ביום 31.3.18.
- השטח והשווי של רמת אביב נלקחו ב- 100% ואילו ה- NOI מייצג רק כ- 73.4%, שיעור ההחזקה של החברה לפני רכישת המימון בדצמבר 2019.
- הנתונים של הקניונים המקומיים כוללים נכס באילת שמוצג בסעיף "נכסים המוחזקים למכירה", אשר החברה מנהלת משא ומתן מתקדם למכירתו.
- הנתונים במתחמי קניות אזוריים ומקומיים כוללים משרדים בחלק מהקניונים.

שיוך קטגורי

מתחמים אזוריים		קניונים מקומיים		משרדים	
קניונים אזוריים	מתחמי עודפים ופאוור סנטר	קניונים עירוניים	קניונים שכונתיים	קמפוס היי-טק ומשרדים	נכסים בעלי שוכר יחיד
עופר הקריון	עופר בילו סנטר	עופר השרון נתניה	עופר הגבעה	פארק עופר פ"ת 1	איקאה ראשל"צ
עופר רמת אביב	חוצות המפרץ	עופר לב חדרה	עופר מרום סנטר	פארק עופר פ"ת 2	המשביר לצרכן כיכר ציון
עופר הקניון הגדול פ"ת	עופר נוף הגליל	עופר מלכת שבא אילת	עופר קניותר	פארק עופר יוקנעם	מקבצי דיור באשדוד
עופר רחובות		עופר לב אשדוד	עופר אדומים	פארק עופר שער הכרמל	קאנטרי מועדון ספורט בחיפה
עופר גרנד חיפה			עופר סירקין	בנייני עופר בית המילניום	
עופר גרנד ב"ש					



מאפייני קבוצות הנכסים

1. מתחמים אזוריים

הקניונים האזוריים

את הקניונים האזוריים פוקדים מידי יום אוכלוסיות מגוונות מהעיר ומחוצה לה. הקניונים מספקים חווית צריכה שלמה לרבות שרותי בריאות, הסעדה, תרבות, בילוי ופנאי המהווים עוגן לתמהיל קניה מגוון וגישה לכל הרשתות הבינלאומיות.

הנהלת החברה מאמינה כי קניונים אלה ימשיכו להתחזק מהסיבות הבאות:

- מיקומם המרכזי בלב ערי מטרופולין המספקים ליישובי האזור מגוון שירותים בתחומי התעסוקה, החינוך, התרבות, ושירותים נוספים.
- לרוב בעלי שטח מסחרי של למעלה מ- 35,000 מ"ר המאפשר לצרכן להיחשף למגוון מותגים ולקמעונאי להרחיב את שטחי החנות בהתאם לשינוי האסטרטגיה העסקית והתאמת מוצריו לטעמי הצרכנים בשוק הולך ומשתנה.
- גישתם הנוחה לצירי תחבורה ראשיים.

מתחמי עודפים ופאואר סנטרים

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

הנהלת החברה מאמינה כי מתחמים אלה ימשיכו להתחזק במקביל לצריכה הגוברת של מוצרים מוזלים והגידול בצריכה הפרטית מהסיבות הבאות:

- מתחמים אלו יושבים על חטיבות קרקע גדולות – מאפשר יצירת חנויות עודפים גדולות.
- בנייה עילית קלה וזולה ללא צורך בריבוי מערכות וכפועל יוצא עלויות ניהול נמוכות.
- מאפשרים יכולת הגדלה של רצפת המכירה ובכך לשפר את חווית הלקוח ותמהיל הקניה.

מבני משרדים במתחמי הקניונים האזוריים

מתחמי משרדים אלה ימשיכו להתחזק ולגדול ולבסס את מעמדו של הקניון האזורי כמתחם קהילתי של נותני שירות. מהסיבות הבאות:

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

2. קניונים מקומיים

קניונים עירוניים

מאפייני הקניון העירוני הינם:

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

הערכת ההנהלה כי הקניונים העירוניים ישנו צביונם ויהפכו את לקניונים שכונתיים מוגדלים ולכן החברה מבצעת התאמות לשינוי זה ומשנה בהם את התמהיל ע"י הכנסת בתי ספר אקסטרנים, פתיחת חדרי כושר, איכלוס ע"י קופות חולים ומרפאות, בתי קפה שכונתיים וכל שירות שיענה לצרכי הקהילה הסמוכה, יחזק את הקשר שלה לקניון ובהתאם יגדיל את מספר המבקרים ותדירות הביקור בהם.

קניונים שכונתיים

מאפייני הקניון השכונתי הינם:

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

הנהלת החברה מאמינה כי הקניון השכונתי ימשיך להתחזק, לפעול ולשרת את קהל היעד בסביבתו הקרובה.

תמהיל רשתות בקניוני בקבוצה



* אחוז קבוצת הדיירים מההכנסות מחושב מהכנסות השכירות והניהול שמניבים הקניונים בלבד ולא מהכנסות התאגיד בכללותן

מגמות בענף הקמעונאות

כיום עומדות בפני הלקוח מגוון של אפשרויות לבצע את קניותיו, החל בשטחי מסחר פיזיים בישראל שהתרבו בשנים האחרונות, דרך רכישות מקוונות ועד רכישה פיזית בחו"ל שכיום, לאחר יישום, הסכם "שמיים פתוחים" הפכה שכיחה יותר.

רפורמה בענף הטיסות – עם חתימת הסכם "שמיים פתוחים" הונהגה רפורמה בענף הטיסות מישראל ואליה וכיום ניתן לרכוש טיסות ישירות זולות של מפעילים שונים מישראל למגוון יעדים באירופה. בשנים האחרונות מחירי הטיסות לחו"ל ירדו וכמות הנוסעים הטיסים לחו"ל גדלה בעשרות אחוזים. כפועל יוצא מכך, היקף הקניות בחו"ל גדל מאוד והשפיע בעיקר על רמת הפדיונות של הרשתות הבינלאומיות הפועלות בישראל.

פוטנציאל חדירה של ענקיות האונליין לישראל – בשנה האחרונה ענקית האונליין העולמית אמזון הקימה אתר ישראלי, אולם בניגוד לחששות המוקדמים, לעת עתה מדובר בפעילות קטנה ולא משמעותית. היקף הרכישות באינטרנט צפוי להתגבר אך הפעילות בקרב החברות המקומיות עדיין בחיתוליה. הפלטפורמות האינטרנטיות שמקימות חברות מקומיות לממכר באונליין מהוות כרגע "חנות" נוספת מתוך עשרות חנויותיהם ואיננה מביאה לבידול או בשורה צרכנית שונה. בנוסף, אנו עדים למגמת מיסוי עסקאות הנעשות באמצעות האינטרנט בכל העולם המערבי (ארה"ב, אירופה, אוסטרליה והודו) שמטרתה להגן על העסקים המקומיים אשר מופלים לרעה ביחס למכירות הנעשות באמצעות הפלטפורמה האינטרנטית. אנו מעריכים כי לא מן הנמנע שגם בישראל יחוקקו חוקים אשר ינסו לצמצם את העיוות הנ"ל.

פתיחת חנויות ע"י אתרי ממכר מקוונים – אנו עדים לתחילת מגמה לפיה אתרי מכירה מקוונת פותחים חנויות פיזיות כדי לחזק את החשיפה לאתר האינטרנטי ולאפשר להביא גם קהלים המעדיפים בדרך כלל רכישת מוצרים באופן בלתי-אמצעי (למשל, לקוחות הספקנים לגבי איכות המוצר).

התגברות הביקוש להגדלת שטחי חנויות – ניכרת מגמה של רשתות אופנה ישראליות ובינלאומיות המבקשות להגדיל שטחי מסחר וזאת מתוך הערכתם כי בשטחים גדולים יותר ניתן לשווק תמהיל רב יותר של מוצרים, לשפר את חווית הקניה ולקוחותיהם ולהגדיל את סך מחזורי הפדיון.

מתחמי המזון המהיר מפנים מקומם לענף ההסעדה – כחלק משיפור חווית הפנאי בקניוני החברה, אנו שמים דגש בהחלפת והקטנת מתחמי המזון המהיר עד כדי ביטולם המלא בעתיד ושילוב גובר של בתי קפה ומסעדות. בעוד שבעבר היה נהוג לייעד ולתחם מקום ספציפי בקניון למזון מהיר שפנה יותר לילדים, כיום שטחי ההסעדה פזורים לאורך שדרות החנויות בקניון ומאפשרים לשלב את הצריכה הפיזית לצד המפגש החברתי והחוויה הקולינרית כבילוי לכל גיל.

הגדלת זמן שהייה בקניון וצמצום זמני כניסה לקניון – בכל קניוני החברה התווספו מסעדות, בתי קפה ומתחמי פעילות לכל המשפחה ובקניונים האזוריים התווספו אולמות קולנוע נוספים, וזאת על מנת להעשיר, להאריך ולשפר את חווית הצריכה. החברה השקיעה רבות בצמצום זמני הכניסה לקניון ע"י הגדלת שטחי חניה וניתוב באי החניון למקומות פנויים.

הצמיחה הצפויה באוכלוסיה ומגמת האורבניזציה – ע"פ נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אוכלוסיית ישראל מונה לתום דצמבר, 2019 כ-9.1 מיליון תושבים וצפויה לגדול לכ-10 מיליון תושבים בשנת 2024, גידול שנתי ממוצע של מעל 2% בשנה. בשנת 2048 מספר התושבים במדינת ישראל צפוי לעמוד על כ-15 מיליון איש - הכפלת האוכלוסייה ב-30 שנה.

עיקר הגידול צפוי להתרכז במרכזי הערים הגדולות כחלק מתופעת האורבניזציה. צמיחה זו תגדיל את היקף הצריכה ותחזק בעיקר את הקניונים האזוריים הנהנים מיתרון לגודל במחוזם.

הצמיחה של כח הקניה במגזרים החרדי והערבי – בשנים האחרונות אנו עדים לצמיחה גבוהה במגזרים הערבי והחרדי בשל הגברת השתלבותם בשוק העבודה והצטרפותם למעמד הביניים בישראל. מגזרים אלה הופכים להיות צרכנים של מותגי אופנה, כאשר יותר משליש מבני המגזר מעדיפים לרכוש מותג, ומקפידים לבחון את שמו של המוצר בזמן הקנייה. כיום צומח מעמד ביניים חרדי שרמת חייו עולה במהירות, דבר המגביר את כח הקניה. במגזר זה נעשה שימוש דל באינטרנט וככזה מהווה קהל יעד חשוב.

3. משרדים

מתחמי קמפוס היי-טק ובנייני משרדים

נכסים בעלי שוכר יחיד

מאפיינים:

מאפיינים:

- נכסים יחסית חדישים שנבנו בהתאם לסטנדרטים המאפיינים את סביבת ההיי-טק ונהנים מתשתית מערכות חדשה ומתקדמת.
- סביבה מעורבת המשקפת את השינוי בצרכי העובדים.
- נהנים מיתרון לגודל בעלויות הניהול והתפעול.
- מאפשרים גמישות לצרכי הלקוח להגדיל שטחי השכרה בהתאם לצמיחה בפעילותו.
- מאפשר צמיחה ארוכת טווח באמצעות פיתוח הזכויות הנוספות בחטיבת הקרקע.
- צורכים משאבי ניהול מצומצמים מטעם החברה.
- מושכרים בחוזים ארוכי טווח לשוכרים איכותיים.

מגמות בענף המשרדים:

שנת 2019 התאפיינה בהמשך היציבות בענף המשרדים שמתבטאת הן ברמת מחירי השכירות והן בתפוסות. בשנת 2019 נמשך גידול בהיצע שטחי המשרדים בישראל, דבר שנתן מענה לביקוש לשטחי משרדים איכותיים. שוק המשרדים נהנה מהצמיחה במשק ובפרט בתחום הטכנולוגיה ומשיעור אבטלה הנמוך, כך שהביקוש לאיכות גבוהה של מגדלי משרדים באזורים מרכזיים הולך וגובר. לאור סביבת ריבית נמוכה והעדר אלטרנטיבות השקעה, הורגש בשנים האחרונות מחסור בנכסים מניבים למכירה, מחסור שהביא לירידת תשואות ועליה במחירי הנכסים המניבים. מגמה זו נובעת גם בשל העובדה כי מחד גיסא מרבית השחקנים הגדולים בשוק מחפשים נכסים לרכישה ומאידך גיסא חברות ויזמים פרטים אינם מעוניינים לממש נכסיהם לאור העדר חלופות השקעה. שיעור ההיוון הממוצע של נדל"ן למשרדים בשנה זו ירד לרמה של 6.5% עד 7% תלוי איכות ומיקום הנכסים.

צמיחת החברה בתחום המשרדים

עשרת השוכרים הגדולים בתחום המשרדים (לפי סדר כרונולוגי)

Cellebrite	נכסי המשרדים של החברה הניבו תוצאות טובות במהלך התקופה המדווחת עם צמיחה של כ- 4.8% ב- NOI הכללי, בעיקר כתוצאה מהמשך ייזום ופיתוח.
CyberArk	
GIVEN IMAGING LTD	השווי המצרפי של נכסי המשרדים גדל בשנת 2019 בכ- 408 מיליון ש"ח וזאת כתוצאה מעליית ערך וגידול בשווי פרויקטים יזמיים כתוצאה מהשקעות החברה.
IBM Israel	
Intuit Israel	השנה אוכלס כמעט במלואו בניין B בפארק עופר פתח תקווה 2 ובניין מלאנוקס בפארק עופר יוקנעם נמסר לשוכר בתחילת השנה.
Marvell Israel	
Mellanox Technologies	בשנת 2020 תימשך בניית פרויקט TLV LandMark בשרונה ובפארק עופר שער הכרמל וכן בבניית בניינים D ו- C בפארק עופר פתח תקווה 2.
NovoCure	
Qualcomm Israel	
Salesforce	

פרויקטים אלו יגדילו את סך שטחי המשרדים בכ- 148.5 אלף מ"ר, לסך של כ- 451 אלף מ"ר בתוך כ- 4 שנים (תוספת של כ- 141 אלף מ"ר חלק הבעלים).

תל אביב היא העיר המובילה בביקוש לשטחי משרדים בהיותה כרך ראשי לחברות ועסקים.

הביקוש הגובר לו זוכה מתחם שרונה מצד מרכזי פיתוח של חברות היי-טק בינלאומיות מחזק את הערכת החברה כי האזור הינו מרכז העסקים הראשי של תל אביב. להערכת החברה, במרכז תל אביב הביקוש ימשיך להיות קשיח. בימים אלו החברה מקימה במתחם שרונה בניין משרדים אשר ישתרע על פני 161 אלף מ"ר (חלק החברה 50%) שיהווה נקודת ציון, Land-Mark, של האזור. במהלך השנה הנוכחית סיימה החברה את עבודות החפירה והדיפון לבניית החניונים במתחם ואף התקשרה בהסכם קבלן ראשי עם אלקטרה בניה. נכון למועד הדוח מקדמת החברה תכנית להגדלת היקף הפרויקט עד לסך של 161 אלף מ"ר (מתוכם 10,000 מ"ר למגורים), התוכנית אושרה להפקדה על ידי הועדה המחוזית.

סיכום נתונים עיקריים על נכסי החברה המהותיים ליום 31 בדצמבר, 2019

שם הנכס, מיקום	אחוז בעלות אפקטיבי בנכס	סך שטחי השכרה (GLA) במ"ר	NOI לשנת 2019 במיליוני ש"ח	שיעור תפוסה	עומס פדיון מצטבר לתקופה	NOI שנתי מותאם (**)	שווי נדל"ן נדל"ן מניב	שווי נדל"ן בהקמה וזכויות
				%	%		במיליוני ש"ח	
קניון עופר, רמת אביב (***)	100%	32,386	154	100%	10.7%	158	2,398	139
עופר קריון, קרית ביאליק	100%	89,138	160	99.7%	10.1%	163	2,382	76
עופר גרנד, חיפה	100%	57,808	116	100%	9.8%	119	1,721	5
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	52,190	105	93.5%*	10.7%	111	1,687	-
קניון עופר, רחובות	100%	42,718	89	99.7%	9.0%	92	1,338	61
עופר גרנד, באר שבע	100%	51,283	64	93.9%	7.3%	72	1,016	11
עופר בילו סנטר אאוטלט, צומת בילו	72%	43,795	61	99.6%	7.8%	64	948	-
פארק עופר פתח תקווה	74%	115,120	92	88.4%	-	101	1,682	114
סך נכסים מהותיים		484,438	841	96.2%		879	13,172	406
שאר הנכסים המניבים (****)		348,100	338	96.4%		344	5,254	906
בנטרול חלק המיעוט		(43,118)	(83)	-		(46)	(729)	(30)
סה"כ נכסים מניבים(נטו)		789,420	1,096	96.3%		1,177	17,698	1,282

סך שווי נדל"ן להשקעה חלק הקבוצה האפקטיבי (מאוחד מורחב) 18,980

(*) שיעור התפוסה משקלל תפוסה של 95% בשטחי המסחר בקניון ו- 90% בשטחי המשרדים.

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

(***) החברה רכשה את חלקו של השותף ב- 25 לדצמבר 2019 ולכן נכון ליום הדוח מחזיקה ב- 100%, למעט ה- NOI כל הנתונים נלקחו ב- 100%.

(****) כולל נכס באילת אשר מוצג בדוחות בסעיף "נכסים המוחזקים למכירה", אשר החברה מנהלת משא ומתן מתקדם למכירתו.

החוב הפיננסי

דגשים עיקריים

ניהול פיננסי

במהלך ארבע השנים האחרונות, החברה גייסה כ- 5 מיליארד ש"ח. לחברה גמישות פיננסית בגיוס חוב בתנאים טובים ובמח"מ ארוך לצד הפוטנציאל לגיוס הון והיא מנצלת פוטנציאל זה להמשך ייזום, השבחה ופיתוח פרויקטים נוספים וניצול הזדמנויות עסקיות.

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

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

המינוף הפיננסי של החברה

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

לדעת החברה, לטווח ארוך יעד המינוף (LTV) בין 50% ל- 55% נכון לחברה לנוכח חוזק ויציבות תזרימי המזומנים שנכסיה מניבים. שיעור המינוף הנוכחי של החברה עומד על כ- 46.8%, הירידה בשיעור המינוף נובעת בעיקר מגיוס הון שביצעה החברה, גידול בפרמטרים התפעוליים ומשערוך נדל"ן להשקעה.

אתגרים פיננסיים

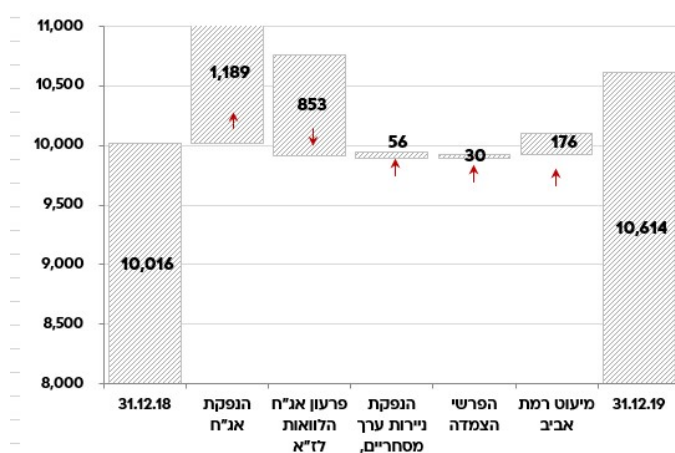
במהלך שלוש השנים האחרונות שמה לה החברה כיעד להקטין משמעותית את היקף פירעונות החוב שהצטברו לשנת 2020 ולהביא לפריסת חוב נוחה יותר וארוכה יותר.

בדצמבר 2016 עמדו הפרעונות הצפויים לשנת 2020 על כ- 3.3 מיליארד ש"ח. בדצמבר 2019 ירד היקף הפרעונות הצפוי לשנת 2020 לכ- 1.8 מיליארד ש"ח, מתוכם 1.3 מיליארד ש"ח מובטחים בשעבוד. הקטנת הפרעונות של שנת 2020 הינה כתוצאה ממספר מהלכים שביצעה החברה ביניהם הצעות רכש חליפין מותנות ופדיון מוקדם לחלק מהסדרות.

גיוסי החוב החדשים במסגרת ההרחבות הנוספות נפרסו לאורך כ- 6-7 שנים בצורה שמשקפת טוב יותר את יכולת החברה לפרוע את חובותיה בהתאם לתזרים המזומנים מהפעילות השוטפת. לפרטים נוספים ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים.

מבנה גיוסי החוב של החברה נקבע ככל שניתן באופן שבו פירעונות הקרן השוטפים (ללא מרכיב ה"בלון") יהיו בטווח ה- FFO השנתי כך שגם במצבים בהם הנגישות לשוק ההון עלולה להיות מוגבלת לא תיווצר בעיה בשירות החוב.

השינוי בחוב הפיננסי ברוטו (מאוחד מורחב)



החברה שומרת על יתרת מזומנים ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מידי, מינימלית של 300 מיליון ש"ח ומעלה לצורך השימושים השוטפים ושימור גמישות תזרימית. לחברה מסגרות אשראי מאושרות פנויות בהיקף של כ- 695 מיליון ש"ח מהן כ- 95 מיליון מחייבות, ו- 420 מיליון ש"ח מגובות שעבדים.

בנוסף, לחברה היקף נכסים לא משועבד בשווי של כ- 5.9 מיליארד ש"ח.

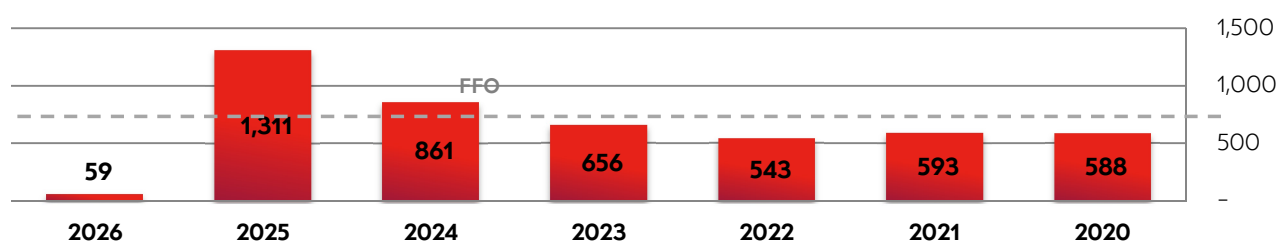
ליום 31.12.19, יתרת החוב נטו הינה 8.9 מיליארד ש"ח.

סך יתרת ע.ג. צמודה 31.12.2019	יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)										ריבית		מקור המימון
	2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	אפקטיבית משוקללת	מח"מ	מהות	
658	-	-	-	-	-	-	-	-	658	4.20%	0.81	בנק לאומי	בנקאי
29	-	-	-	-	7	6	6	5	5	6.29%	2.28	אחר	
447	-	-	-	-	13	1	220	84	129	4.23%	1.62	מקבץ הלוואות	מוסדי
503	-	-	-	-	-	-	-	-	503	4.23%	0.51	סדרה ה'	ציבורי
552	-	-	-	-	-	138	138	138	138	3.81%	2.15	סדרה ו'	
1,134	-	-	-	-	-	-	1,083	26	26	1.50%	1.89	סדרה ח'	
1,321	-	-	-	1,177	29	29	29	29	29	1.87%	4.91	סדרה י'	
1,412	-	-	-	1,258	31	31	31	31	31	2.51%	4.83	סדרה יא'	
899	-	-	-	-	-	130	256	256	256	5.18%	1.82	סדרה יב'	
1,293	-	-	1,125	28	28	28	28	28	28	1.45%	5.55	סדרה יד'	
993	-	-	-	-	695	235	21	21	21	3.50%	4.23	סדרה טו'	
806	-	687	17	17	17	17	17	17	17	2.00%	6.19	סדרה טז'	
407	189	42	42	8	42	42	17	17	8	1.64%	6.39	סדרה יז'	
250	-	-	-	-	-	250	-	-	-	0.75%	3.81	סדרה 3	נע"מ
10,704	189	729	1,184	2,488	861	906	1,846	652	1,849	2.90%	4.28	סך פירעונות	
	-	687 ⁶	1,125 ⁵	1,177 ⁴	-	-	1,303 ³	259 ²	1,261 ¹	מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד			
	-	1,027	1,687	-	-	-	2,674	211	5,501	שווי הנכס המשועבד			
	-	67%	67%	-	-	-	49%	28%	747%	שיעור LTV הנכס המשועבד			
5,092	189	42	59	1,311	861	906	543	593	588	קצב פירעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד			

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

(**) חברת בת של החברה, חוצות המפרץ, הודיעה למלווה על כוונתה לבצע פרעון מוקדם של ההלוואה ב- 1.1.2020, לכן פרעון ההלוואה מויין לזמן קצר.

קצב פרעונות קרן שוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד



ניתן לראות בטבלה לעיל כי ה- FFO המייצג מכסה את קצב פירעונות הקרן (מנוטרלים פירעונות בלון של חובות מובטחים בנדל"ן) על פני השנים. בעת פירעונות ה"בלון" היות ויחסי שיעבוד הנכסים נמוכים משמעותית, באפשרות החברה לבחון לשחרר את הנכס משעבוד או למחזר את החוב כנגד שעבודו מחדש בתנאים נוחים.

1 רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו עופר הקריון, קניון עופר רמת אביב, ומתחם העודפים חוצות המפרץ.

2 רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו בניין אורן בתוך מתחם פארק עופר פתח תקווה.

3 רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו מתחם העודפים בילו סנטר וגרנד עופר חיפה.

4 רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר הקריון בשעבוד מדרגה שניה.

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

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

7 כולל רכיב "בלון" על אגרות חוב סדרה י' (ראה בנוסף הערה 4).

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

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

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 הקבוצה בגין אותה שנה.

יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)										
31.12.2019	2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	
*10,454	189	729	1,184	2,488	861	656	1,846	652	1,849	סך פירעונות חוב
2.90%	1.64%	2.02%	1.46%	2.20%	3.31%	3.92%	2.54%	3.98%	4.24%	ריבית אפקטיבית (ריאלית)
3.15%	2.25%	2.34%	2.16%	2.04%	3.30%	3.99%	3.32%	4.51%	4.64%	ריבית נקובה (תזרימית)

*לא כולל ניירות ערך מסחריים

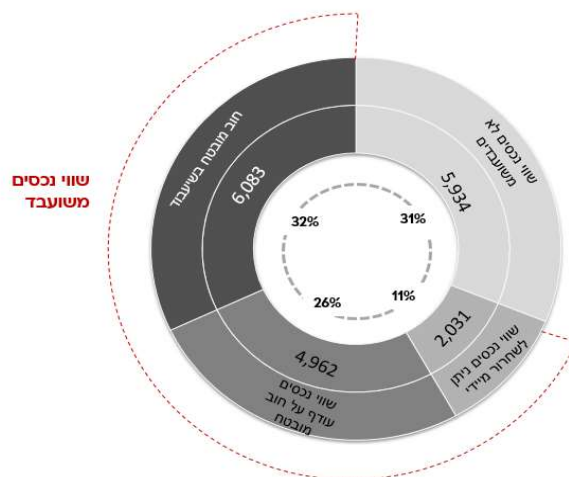
ניתן לראות כי הריבית האפקטיבית המשוקללת של פירעונות החוב של החברה בשנים 2020 - 2022 (המסתכמים בכ- 4.3 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של כ- 3.5%, לעומת עלויות גיוס כיום של כ- 0.7% - 1.3% (עלויות גיוס של החברה בגיוסים האחרונים שביצעה והתשוואות לפדיון בהן נסחרות אגרות החוב של החברה).

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

פילוח שווי הנכסים המשועבד (חלק הבעלים)

לחברה נכסים בשווי של כ- 5.9 מיליארד ש"ח אשר אינם משועבדים כלל וכן 2 מיליארד ש"ח שווי נכסים משועבדים שלגביהם ניתנו מסגרות אשראי אשר ליום המאזן אינן מנוצלות כלל וניתנים לשחרור מיידי משעבוד.

בנכסים המשועבדים קיים פוטנציאל הרחבת החוב שכן יחס שווי הבטוחה על החוב המובטח הינו כ- 55%.



שיעור החוב על נכסי הקבוצה: LTV (Loan To Value)

31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
במליוני ש"ח					
9,190	10,082	10,618	10,282	10,746	סך חוב פיננסי (מאוחד)
399	112	108	105	96	בתוספת חלקנו בחוב חברות אקזיטי
(294)	(302)	(289)	(279)	(91)	בנטרול חלק המיעוט בחוב המאוחד
(264)	(182)	(96)	(92)	(137)	בנטרול הפרשים חשבונאיים
9,031	9,710	10,341	10,016	10,614	סך חוב פיננסי לפרעון (מאוחד מורחב)
					בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב):
(197)	(132)	(210)	(247)	(994)	מזומנים
(258)	(236)	(555)	(279)	(315)	נכסים פיננסיים סחירים
(524)	(368)	(402)	(405)	(397)	נכסים פיננסיים מגובים שיעבוד
					סך חלק התאגיד :
8,052	8,974	9,174	9,085	8,908	בחוב פיננסי נטו*)
14,533	16,018	16,783	17,127	19,017	נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח (מאוחד מורחב) (**)
55.4%	56.0%	54.7%	53.0%	46.8%	יחס LTV (Loan To Value)

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

(**) הנדל"ן להשקעה המוצג בטבלה כולל את הנכס באילת המוצג בסעיף "נכסים בנין קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה" ואת "מלאי המקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה".

השינויים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת		הסבר לשינוי ברמת ה - LTV במהלך התקופה:
53.0%	שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2018	החברה ייצרה תזרים מזומנים שוטף במהלך השנה בסך של כ- 735 מיליון ש"ח אשר קוזז בחלקו בשל חלוקת דיבידנד בסך 240 מיליון ש"ח.
(4.3%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת	הנפקת הון
(3.3%)	הנפקת הון	עליית שווי נדל"ן בניכוי השקעות ו CAPEX
(1.5%)	עליית שווי נדל"ן בניכוי השקעות ו CAPEX	רכישת מיעוט בחברה בת
1.5%	רכישת מיעוט בחברה בת	דיבידנד ששולם במהלך התקופה
1.4%	דיבידנד ששולם במהלך התקופה	
46.8%	שיעור LTV מחושב ליום 31 בדצמבר, 2019	שיעור הנכסים בניכוי השקעות ו- CAPEX תרם להקטנת שיעור ה- LTV בכ- 1.5%.
		רכישת מיעוט בחברה בת הגדיל את שיעור ה- LTV בכ- 1.5% (לפרטים נוספים ראה ביאור 10.ד. לדוח הכספי).

דירוג אשראי

בחודש פברואר 2019 אושרר הדירוג לחברה ל: Stable ilAA- והדירוג לסדרות אגרות חוב המובטחות בנכסי נדל"ן ל: AA- il.

בחודש יולי 2018 עדכנה מעלות את דירוג החברה לזמן קצר מ: ilA-1 ל: ilA-1+.

תיק הנכסים בתהליך ייזום ופיתוח

החברה רואה בגידול דרך רכישה, ייזום ופיתוח של נכסים את הפוטנציאל הטוב ביותר לצמיחה ולהשאת רווחים ובוחנים באופן תדיר הזדמנויות לרכישת נכסים חדשים בפעילויות הליבה של התאגיד.

במסגרת זו, מפתחת החברה את פרויקט הדגל שלה במתחם שרונה בתל אביב. השנה החלה החברה בבניית הפרויקט. כמו כן, תוכנית להגדלת זכויות בניה בכ- 50,000 מ"ר נוספים לשימושי משרדים, מסחר ומגורים אושרה להפקדה בועדה המחוזית (התוכנית תגדיל את השטחים מכ- 111 אלפי מ"ר כיום לכ- 161 אלפי מ"ר).

בשנת 2019 המשיכה החברה בבניית הבניין הנוסף בפארק עופר שער הכרמל ובמקביל מקדמת את בנייתם של בניינים C ו-D בפארק עופר פתח תקווה שלב ב'.

להלן פרויקטים בשלבי בניה שונים אשר צפויים להגדיל את היקף נכסי הקבוצה בסך של כ- 2 מיליארד ש"ח:

שם הנכס	שיעור בעלות בונס	שימוש עיקרי בונס	שטח להשכרה	נמצא בשלב	מועד סיום בנייה (טופס 4)	אחוז שטחים שנחתמו לגביהם חוזים לדוח	אומדן עלות לפרויקט	שווי נטו הפרויקט בספרי החברה ליום 31.12.19 (מיליוני ש"ח)	עלות השלמת הבניה משוערת (מיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)	NOI בשנת 2019 (מיליוני ש"ח)
פרויקטים שהסתיימו											
פארק עופר 2 פתח תקווה – בניין B	74%	משרדים	12,930	מאוכלס	Q3/2018	90%	169	194	-	13	6
חוצות המפרץ שלב א'	50%	מסחר	5,046	מאוכלס	Q4/2018	88%	66	73	-	5	2
חוצות המפרץ שלב ב'	50%	מסחר	4,650	מאוכלס	Q2/2019	83%	54	62	-	6	-
פארק עופר יקנעם – בניין נוסף למלנוקס	100%	משרדים	15,301	מאוכלס	Q4/2018	100%	128	159	-	11	6
עופר אדומים	100%	מסחר	4,000	מאוכלס	Q2/2019	100%	44	48	-	4	1
חלק הבעלים			33,717				357	418	-	30	13
פרויקטים בתהליך ביצוע											
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	התארגנות לביצוע	2021	-	22	96	22	10	-
עופר הקריון – תוספת שדרת מסחר	100%	מסחר	3,000	התארגנות לביצוע	2021	-	50	-	50	8	-
שער הכרמל	100%	משרדים	23,000	חפירה ודיפון	2021	-	154	38	127	14	-
פארק עופר 2 פתח תקווה – בניין C+D	74%	משרדים	30,000	בבניה	2021	-	231	111	171	24	-
מגדל שרונה – תל אביב	50%	משרדים	161,000	בבניה	2023	-	1,874	849	1,037	180	-
חלק הבעלים			131,700				1,334	641	844	140	-

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

סקירה של מדדי הביצוע שלנו

NOI (Net Operating Income)

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

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

להלן התפתחות NOI לתקופות הדיווח (במיליוני ש"ח):

שינוי מול שנה קודמת	2018	2019	רבעון 4 2018	רבעון 4 2019	
+0.8%	1,162	1,170	288	291	מנכסים קיימים בתקופה (Same Property)
-	-	6	-	2	מנכסים שאוכלסו לראשונה בתקופה
1.3%	1,162	1,176	288	293	NOI (SP) ומנכסים שאוכלסו לראשונה בתקופה
	8	3	1	1	נכסים שנמכרו ו/או בתהליך לשינוי ייעוד
+0.8%	1,170	1,179	289	294	סך NOI לתקופה
	(81)	(83)	(20)	(21)	חלק המיעוט ב- NOI לתקופה
+0.6%	1,089	1,096	269	273	חלק הבעלים ב- NOI לתקופה

חלק הבעלים בסך ה- NOI לשנת 2019 גדל בכ- 7 מיליון ש"ח ביחס לשנת 2018, צמיחה של כ- 0.6% שנובעת בעיקר מ: גידול ב- NOI מנכסים זהים של כ- 8 מיליון ש"ח, אכלוס ותחילת הנבה של ההרחבה שנבנתה למלונקס בפארק עופר יקנעם בסך של כ- 6 מיליון ש"ח, אשר מותן בשל מימוש נכס שהניב בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 3 מיליון ש"ח ובגין נכס אשר נמצא בתהליך לשינוי ייעוד בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

חלק הבעלים בסך ה- NOI ברבעון הרביעי לשנת 2019 גדל בכ- 4 מיליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, צמיחה של כ- 1.5% שנובעת בעיקר מ:

גידול ב- NOI מנכסים זהים של כ- 3 מיליון ש"ח, ואכלוס ותחילת הנבה של ההרחבה שנבנתה למלונקס בפארק עופר יקנעם שהביאו לגידול כולל של כ- 2 מיליון ש"ח.

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

רבעון 4 2018	רבעון 1 2019	רבעון 2 2019	רבעון 3 2019	רבעון 4 2019	
288	290	296	293	291	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
-	1	1	2	2	NOI מנכסים שאוכלסו
288	291	297	295	293	NOI (SP) ומנכסים שאוכלסו לראשונה בתקופה
1	1	1	-	1	NOI נכסים שנמכרו ו/או בתהליך לשינוי ייעוד
(20)	(20)	(21)	(21)	(21)	חלק המיעוט ב- NOI
269	272	277	274	273	סך NOI חלק הבעלים

FFO (Funds From Operations)

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

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

ה- FFO לשנת 2019 הסתכם לסך של כ- 717 מיליון ש"ח לעומת 695 מיליון ש"ח בשנת 2018, צמיחה של כ- 3.2% שנובעת בעיקר מ:

גידול ב-NOI חלק הבעלים בסך של כ- 7 מיליון ש"ח, קיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך של כ- 18 מיליון ש"ח מקוזז מגידול בהוצאות המסים השוטפים (בנטרול השפעת המדד) של כ- 11 מיליון ש"ח. גידול זה הושג למרות מימושו של נכס בתום הרבעון הראשון של השנה שעברה שהקטין את ה- NOI בכ- 3 מיליון ש"ח ביחס לשנת 2018.

במיליוני ש"ח			
2017	2018	2019	
1,073	1,089	1,096	סך NOI חלק הבעלים
			בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:
(50)	(55)	(55)	הנהלה וכלליות (מנטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)
(4)	(5)	(5)	הוצאות שיווק ומיתוג
(297)	(269)	(251)	הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי
(23)	(19)	(11)	בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות
(54)	(34)	(54)	הוצאות מסים שוטפים
(5)	(12)	(3)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למסים שוטפים *
640	695	717	סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה
	+8.6%	+3.2%	שיעור הצמיחה
+0.3%	+1.2%	+0.3%	שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה

ה- FFO ברבעון הרביעי לשנת 2019 הסתכם לסך של כ- 181 מיליון ש"ח לעומת 174 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2018, צמיחה של כ- 4% שנובעת בעיקר מ:

גידול ב-NOI חלק הבעלים בסך של כ- 4 מיליון ש"ח, קיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך של כ- 5 מיליון ש"ח מקוזז מגידול בהוצאות המסים השוטפים (בנטרול השפעת המדד) של כ- 2 מיליון ש"ח.

במיליוני ש"ח					
Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	
174	176	180	180	181	סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה

(*) בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון מירידת המדד (כ- 97% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול/קיטון בהפרשות למסים שוטפים. השפעת המדד על המסים השוטפים הינה אירוע עיתי אשר צפוי להתהפך ולכן החברה נוהגת להציג את מדד ה- FFO בנטרול השפעה זו.

CAPEX (Capital Expenditure)

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה- Capex (Capital Expenditure). מדד זה מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד כהגדרתו, מבטא את העלויות ההוניות שהחברה עושה בהם שימוש לצורך רכישה או שדרוג של ציוד ומערכות תפעוליות ונכסים מניבים.

עלויות אלה אינן כוללות הוצאות בגין תחזוקת הנכסים והמערכות התפעוליות שכן נרשמות כחלק מה- NOI.

עלויות Capex כוללות :

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

סך ה- CAPEX של החברה (חלק החברה) במהלך שנת 2019 הסתכם בכ- 67 מיליון ש"ח, מתוכו כ- 56 מיליון ש"ח מיוחס לשימוש המסחר וכ- 11 מיליון ש"ח מיוחס לשימוש המשרדים:

הערות	לשנת 2019	
	317	תזרים ששימש להשקעות בנדל"ן להשקעה (מאוחד)
	22	בתוספת השקעות נדל"ן בחברה כלולה
	(25)	בנטרול השתתפות המיעוט בהשקעות
	314	תזרים ששימש להשקעות בנדל"ן להשקעה (מאוחד מורחב)
		<u>בנטרול :</u>
	131	התקדמות השקעות פרויקטי נדל"ן בהקמה
כולל בעיקר את: שרונה, בניינים D I C בפארק עופר, בניין בשער הכרמל, בניינים בחוצות המפרץ ובניין למלנוקס ביוקנעם.	79	רכישת קרקעות, מסי רכישה והיטל השבחה ששולמו
כולל בעיקר היטלי השבחה ודמי היוון בסך של כ- 63 מיליון ש"ח בגין תוספות שטחי מסחר בקיריון, פרויקט שרונה תל אביב, והרחבת קניון רחובות.	20	הרחבות ושדרוגים שבוצעו בנכסים מניבים קיימים שבגינם תחול תוספת NOI
ההרחבות שנעשו בנכסים מניבים כוללות בין השאר את סיום שיפוץ הפנים בעופר גראנד חיפה, שדרוג מתחם בילו סנטר, רכישת חנויות בקניון אשדוד.	17	השתתפות בהתאמות השוכרים כתמריץ בהתאם לשיעור SIC15
החברה מיישמת את SIC 15 לפיו מתוך הכנסות החברה מנוכה, בקו ישר על פני תקופת השכירות, חלק מההשקעות שניתנו לשוכרים המוגדרות כתמריצים.		
	67	סך CAPEX – חלק החברה
	11	מיוחס לשימוש המשרדים
	56	מיוחס לשימוש המסחר

שעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) שאינו מבוקר הנגר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2019:

חלק הבעלים (מאוחד מורחב)	(במליוני ש"ח)
שווי נדל"ן להשקעה במאזן *	18,818
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים	(393)
בניכוי שווי המיוחס לפרויקטים בהקמה וזכויות	(1,281)
שווי נטו המיוחס לנדל"ן מניב	17,144
תזרים NOI בפועל ב- Q4/ 2019	273
התאמות ל NOI**	6
תזרים NOI בפועל ב- Q4/2019 כולל התאמות	279
גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב- Q4/2019	1,118
תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב ***	49
תזרים NOI צפוי מתוקנן ****	1,167
שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המיוחס לנדל"ן להשקעה	6.81%

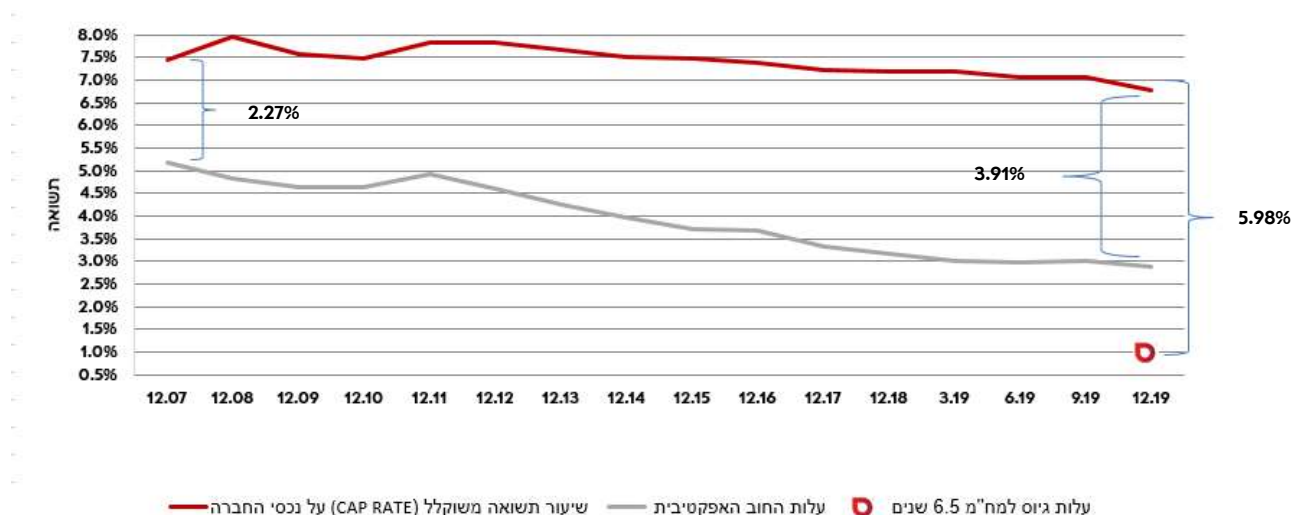
* כולל נכסים בחברות בשליטה משותפת המוצגות בדוחות הכספיים על בסיס אקוויטי. לא כולל נכס באילת שמוצג בדוחות כנכס מוחזק למכירה, כמו כן קניון רמת אביב נלקח ב- 100%.

** כולל חלק המיעוט ב NOI של קניון רמת אביב שנרכש ביום 25 בדצמבר 2019, בנטרול NOI של נכס באילת שמוצג כנכס מוחזק למכירה.

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

**** NOI צפוי מתוקנן אינו מהווה תחזית של הקבוצה לשנת 2020.

מרווח בין שיעור התשואה לעלות החוב המשוקללת של הקבוצה על פני שנים



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

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

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

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

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

לשנת 2018			לשנת 2019			רווח והפסד (במיליוני ש"ח)
מאוחד מורחב	מאוחד (מבוקר)	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד מורחב	מאוחד (מבוקר)	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	
1,089	1,145	(56)	1,096	1,152	(56)	רווח גולמי מהשכרת נכסים עליית (ירידת) ערך שווי הון נדל"ן להשקעה, נטו
172	146	26	946	975	(29)	הוצאות הנהלה וכלליות
(59)	(59)	-	(60)	(60)	-	הוצאות פרסום ושיווק
(5)	(5)	-	(5)	(5)	-	חלק החברה ברווחי (הפסד) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
2	37	(35)	-	29	(29)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1)	(1)	-	(23)	(23)	-	הוצאות מימון, נטו
(451)	(465)	15	(286)	(290)	4	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
748	798	(50)	1,668	1,778	(110)	מסים על ההכנסה
(163)	(166)	3	(392)	(416)	24	רווח לתקופה
585	632	(47)	1,276	1,362	(86)	חלק המיעוט ברווח
-	(47)	47	-	(86)	86	רווח לתקופה חלק הבעלים
585	585	-	1,276	1,276	-	

הגידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים - בסך כ- 7 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מאכלוס ותחילת הנהלה של נכסים שבנייתם הושלמה (בניין למלונקס ביקנעם) ומגידול ב- NOI מנכסים זהים. לפרטים נוספים ראה ניתוח NOI בעמוד 14.

הקיטון בהוצאות המימון נטו - בסך כ- 165 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מקיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך של כ- 96 מיליון ש"ח ומקיטון בהוצאות מימון מהפרשי הצמדה בסך של כ- 76 מיליון ש"ח (לאור שינוי בשיעורי המדד בין התקופות המדווחות). **גידול בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה** - הגידול בסך כ- 774 מיליון ש"ח מהפחתת שיעורי היוון לחלק מתזרימי המזומנים הצפויים בנכסי הקבוצה, המהווים הפחתה של שיעור היוון משוקלל על כלל נכסי הקבוצה של כ- 0.43%. **גידול בהוצאות אחרות** - הגידול בסך של כ- 22 מיליון ש"ח נובע בעיקר מעדכון הפרשה בגין מחלוקות בקשר לנכסים שנמכרו בשנים קודמות.

במיליוני ש"ח	השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד
585	מיוחס לשנת 2018
7	גידול ברווח גולמי מהשכרת נכסים
774	גידול בעליית ערך שווי הון נדל"ן להשקעה
(1)	גידול בהוצאות הנהלה פרסום ושיווק
(22)	גידול בהוצאות אחרות
165	קיטון בהוצאות מימון נטו
(2)	קיטון ברווחי אקזיטי
(230)	גידול בהוצאות מסים על ההכנסה
1,276	מיוחס לשנת 2019

הגידול במסים על ההכנסה - בסך כ- 230 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול במסים הנדחים בסך כ- 197 מיליון ש"ח שנרשמו בשל גידול ברווחי השערוך על הנדל"ן, מגידול במסים קודמות של כ- 31 מיליון ש"ח וגידול במסים השוטפים של כ- 2 מיליון ש"ח.

הסברים לשינויים מהותיים (במאוחד המורחב) במהלך השנה:

ליום 31 בדצמבר, 2018			ליום 31 בדצמבר, 2019			המצב הכספי (במיליוני ש"ח)
מאוחד מורחב	מאוחד	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד מורחב	מאוחד	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	
247	251	(4)	994	997	(3)	מזומנים ושווה מזומנים
279	279	-	315	315	-	נכסים פיננסיים לזמן קצר
18	18	-	12	12	-	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
30	30	-	27	27	-	לקוחות
19	22	(3)	168	168	-	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	37	37	-	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
-	-	-	167	167	-	קבוצת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
593	600	(7)	1,720	1,723	(3)	סה"כ נכסים שוטפים
403	208	195	395	194	201	הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
4	285	(281)	2	325	(323)	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
531	531	-	530	530	-	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
82	82	-	7	7	-	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
9	9	-	10	10	-	רכוש קבוע
17,127	18,017	(890)	18,818	19,070	(252)	נדל"ן להשקעה
18,156	19,132	(976)	19,762	20,136	(374)	סה"כ נכסים לא שוטפים
18,749	19,732	(983)	21,482	21,859	(377)	סה"כ נכסים
247	256	(9)	1,041	948	93	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
577	577	-	1,066	1,066	-	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
107	115	(8)	149	148	1	ספקים ונותני שירותים
188	191	(3)	245	241	4	זכאים ויתרות זכות
93	94	(1)	148	148	-	הפרשות
1,212	1,233	(21)	2,649	2,551	98	סה"כ התחייבויות שוטפות
8,419	8,419	-	8,389	8,389	-	אגרות חוב
865	1,030	(165)	259	343	(84)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
2,197	2,342	(145)	2,638	2,659	(21)	מסים נדחים
1	1	-	1	1	-	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
58	58	-	52	55	(3)	התחייבויות לאחרים
11,540	11,850	(310)	11,339	11,447	(108)	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
5,997	5,997	-	7,494	7,494	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	652	(652)	-	367	(367)	זכויות שאין מקנות שליטה
5,997	6,649	(652)	7,494	7,861	(367)	סה"כ הון
18,749	19,732	(983)	21,482	21,859	(377)	סה"כ הון והתחייבויות
(8,194)			(10,132)			EPRA NAV
183.0			213.6			EPRA NAV למניה (בש"ח)

נדל"ן להשקעה - שווי הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר, 2019 הסתכם ב- 18.8 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של הקבוצה) גדול של כ- 1.7 מיליארד ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2018. הגידול נובע בעיקר מעליית השווי ההון של נכסי החברה, התקדמות בקצב ההשקעות בפרויקטים שנמצאים בשלבי הקמה ומרכישת חלק המיעוט בחברה בת.

חוב פיננסי, נטו (חוב בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר) - החוב הפיננסי נטו, הסתכם ליום 31 בדצמבר, 2019 ב- 9.4 מיליארד ש"ח לעומת כ- 9.6 מיליארד ש"ח בשנת 2018, קיטון של כ- 137 מיליון ש"ח. הקיטון נובע בעיקר מגיוס ההון שביצעה החברה השנה ומפרעונות שוטפים שהיו בשנת 2019 מקוזז על ידי גיוסי החוב שביצעה השנה החברה.

עתודה למסים נדחים - יתרת העתודה למסים נדחים ליום 31 בדצמבר, 2019 הסתכמה ב- 2.6 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של הקבוצה) גדול של כ- 442 מיליון ש"ח מיום 31 בדצמבר, 2018. הגידול נובע בעיקר מעליית השווי ההון של הנדל"ן להשקעה שנרשמה בשנת 2019.

נזילות ומקורות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בשנה הנוכחית הסתכם ב- 735 מיליון ש"ח לעומת כ- 647 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עליה של כ- 88 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה מקיטון בתשלומי הריבית נטו בסך כ- 35 מיליון ש"ח, מגידול של כ- 33 מיליון ש"ח בהון החוזר ומגידול ב NOI של כ- 7 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בשנה הנוכחית הסתכם ב- 354 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של כ- 71 מיליון ש"ח בשנה שעברה. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 317 מיליון ש"ח ומסים ששולמו בגין רכישת חברות בנות בסך 24 מיליון ש"ח. בשנה שעברה עיקר התזרים שנבע מפעילות השקעה כלל בעיקר תמורה נטו מממוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 156 מיליון ש"ח ומתמורה מממוש ניירות ערך סחירים בסך של כ- 261 מיליון ש"ח, בקיזוז השקעות בנכסי נדל"ן בסך של כ- 322 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות המימון בשנה הנוכחית, הסתכם ב- 365 מיליון ש"ח, לעומת תזרים ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 673 מיליון ש"ח בשנה שעברה. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבע מפעילות המימון בתקופה המדווחת כוללים בעיקר תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב בסך כ- 1,284 מיליון ש"ח, הנפקת מניות בסך 547 מיליון ש"ח וקבלת אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר, נטו בסך של כ- 56 מיליון ש"ח, בקיזוז חלוקת דיבידנדים בסך של כ- 253 מיליון ש"ח, פדיון ופירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 861 מיליון ש"ח ורכישה של חלק המיעוט בחברה בת בסך של כ- 425 מיליון ש"ח. הרכיבים המהותיים של התזרים ששימשו לפעילות המימון בתקופה המקבילה אשתקד כוללים בעיקר תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב בסך כ- 662 מיליון ש"ח בקיזוז תשלום דיבידנדים בסך של כ- 255 מיליון ש"ח, פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 635 מיליון ש"ח ופירעון אשראי לזמן קצר בסך 18 מיליון ש"ח. בנוסף, במהלך 2018 ביצעה החברה פדיון מוקדם של אגרת חוב סדרה ט' בסך כ- 450 מיליון ש"ח.

סיכון נזילות

לחברה גרעון בהון החוזר ליום 31.12.2019 בסך של כ- 828 מיליון ש"ח בהשוואה לגרעון בהון החוזר בסך של כ- 633 מיליון ש"ח ליום 31.12.2018. הגידול בגרעון נובע בעיקר ממיון לחלות שוטפת של שני פרעונות "בלון", אגרות חוב סדרה ה' והלוואה מבנק לחברה בת, המקוזזים על ידי הנפקת הון שביצעה החברה בחודש דצמבר 2019. הלוואות אלו משועבדות בשעבוד ראשון כנגד 2 מהקניונים הגדולים של החברה (עופר הקריון ועופר רמת אביב, בהתאמה), לכן מאמינה החברה כי פרעונות אלו יאפשרו לחברה לגייס סכומים גדולים יותר ובתנאים טובים יותר. להלן פירוט לגבי היקף הנדל"ן אשר אינו משועבד למועד הדוח:

היקף נדל"ן להשקעה לא משועבד	5.9 מיליארד ש"ח
שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה	31%
שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה	31%
שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)*	55%

* בנוסף יש לחברה נדל"ן בשווי של כ- 2 מיליארד ש"ח המשועבד כנגד מסגרות אשראי לא מנוצלות (כולל היתרה הנ"ל שיעור החוב המובטח הוא כ- 47%).

לאור האמור לעיל ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, בדגש על פירעון ההתחייבויות שהקבוצה נדרשת לפרוע במהלך השנתיים החל מיום 31.12.2019, מהם מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לקבוצה, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שהקבוצה מניבה ולאור שיעור שווי הנכסים הלא משועבד, סבור דירקטוריון החברה כי חרף העובדה שלחברה (במאחד) הון חוזר שלילי ליום 31 בדצמבר, 2019, בסך של כ- 828 מיליון ש"ח, לא קיימת בעיית נזילות בחברה. כמו כן, להערכת דירקטוריון החברה לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן.

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

התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

א. הרחבת אגרות חוב:

1. בהתאם לדוח הצעת מדף שפירסמה החברה ביום 24 בפברואר, 2019 הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה י' בהיקף כולל של כ- 210 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1.051 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 221 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 1.33%.
2. בהתאם לדוח הצעת מדף שפירסמה החברה ביום 27 במרץ, 2019 הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ח' בהיקף כולל של כ- 260 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1.095 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 285 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 0%.
3. בהתאם לדוח הצעת מדף שפירסמה החברה ביום 29 באוקטובר, 2019 הנפיקה החברה אגרות חוב:
 - א. סדרה יד' בהיקף כולל של כ- 485 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1.136 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 551 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 0.52%.
 - ב. סדרה יז' בהיקף כולל של כ- 215 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1.125 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 242 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 1%.
4. ביום 9 בפברואר 2020 הודיעה החברה כי היא בוחנת מהלך של הנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יח'), אשר תובטח בשעבוד ממדרגה ראשונה על מתחם העודפים ופאוור סנטר ("OUTLET") המכונה "חוצות המפרץ". החברה איננה מתחייבת לבצע הנפקת אגרות חוב כאמור.

ב. פדיון מוקדם מלא

ביום 19 בפברואר 2019, אישר דירקטוריון החברה מהלך של פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, ופדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרה א') של אבנת השכרות בע"מ (חברה בת). תמורת הפדיון המלא ששולמה למחזיקי אגרות החוב הסתכמה ב- 75 מיליון ש"ח בגין סדרה ז' ב- 194.3 מיליון ש"ח בגין סדרה א' של אבנת. תמורות הפדיון נקבעו בהתאם למנגנונים שנקבעו בשטרי הנאמנות וכללו עמלת פדיון מוקדם בסך כ-16 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 7.18. לדוחות הכספיים.

ג. הגדלת ניירות ערך מסחריים (סדרה 3)

במהלך שנת 2019 (ב 3 מועדים שונים) הנפיקה החברה סך של כ- 58.1 מ' ש"ח בדרך של הרחבת הסדרה.

ד. הנפקת מניות

ביום 29 בדצמבר 2019, הנפיקה החברה סך של 2,466,360 מניות למשקיעים מסווגים ומשקיעים מהציבור, בתמורה (ברוטו) לסך של כ- 556 מיליון ש"ח. עופר השקעות (חברת האם של החברה) השתתפה במכרז בכ- 44 מיליון ש"ח.

ה. מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה

במהלך השנה סיווגה החברה מסעף "נדל"ן להשקעה" לסעף "מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה" את שווי המקרקעין שישמשו לצורך בניית דירות למכירה בשרונה. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים.

ו. רכישת המיעוט בחברת רמת אביב בע"מ

ביום 25 בדצמבר 2019, התקשרה החברה עם מגדל אחזקות נדל"ן בע"מ בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה בחברת קניון רמת אביב בע"מ, אשר הינה הבעלים של "קניון עופר רמת אביב". התמורה נקבעה על סך של 425 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כמו כן החברה תישא במס הרכישה כנדרש על פי דין. לאחר השלמת הרכישה, מחזיקה החברה ב- 100% מחברת קניון רמת אביב.

ז. דיבידנד שהוכרז

ברבעון הראשון לשנת 2019 חילקה החברה דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח בגין רווחי הרבעון הרביעי לשנת 2018. דירקטוריון החברה הכריז על חלוקות דיבידנד בגין רווחי הרבעון הראשון, השני והשלישי של שנת 2019 בחודשים מאי, אוגוסט ונובמבר 2019 בסך 60 מיליון ש"ח כל אחת אשר שולמו, בהתאמה במהלך החודשים יוני, ספטמבר ודצמבר 2019. ביום 25 בפברואר 2020 החליט דירקטוריון החברה לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה. מבלי לשנות את כוונת החברה להמשיך ולחלק דיבידנדים, החל משנת 2020, תתקבל ההחלטה בדבר חלוקת דיבידנד וסכומי מידי רבעון, חלק ההודעה שהייתה נמסרת בתחילת כל שנה בדבר סכום הדיבידנד שבכוונת החברה לחלק באותה שנה, וזאת בכפוף להוראות הדין בדבר חלוקת דיבידנד ולשיקולים עסקיים.

בנוסף לאמור יצויין כי דירקטוריון החברה אישר באותו המועד, חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח בגין רווחי הרבעון הרביעי של שנת 2019, אשר ישולם במרץ 2020.

ח. סיום הסכם ההתקשרות עם מנכ"ל החברה ומינוי מנכ"ל חדש

ביום 11 ביולי, 2019 דיווחה החברה כי מנכ"ל החברה, מר אבי לוי, מסר הודעה על כוונתו לפרוש מתפקידו כמנכ"ל עם תום תקופת כהונתו. ביום 21 ביולי, 2019 דיווחה החברה כי מר אבי לוי נאות לבקשת החברה להוסיף לכהן כמנכ"ל החברה (ללא שינוי בתנאי כהונתו הקיימים) לתקופה מסוימת במהלכה תפעל החברה לאיתור מנכ"ל חדש. כמו כן, דיווחה החברה באותו המועד כי מונתה ועדת איתור אד הוק מטעם הדירקטוריון לניהול תהליך איתור המנכ"ל. בתום שלב הראיונות ולאחר דיון מעמיק שנערך בין חברי הועדה גם ביחס למועמדים שראיינה הועדה, הוחלט על ידי חברי הועדה, פה אחד, להמליץ לדירקטוריון החברה על מינויו של סמנכ"ל הכספים של החברה בשמונה השנים האחרונות, מר אופיר שריד, לתפקיד מנכ"ל החברה. ביום 2 באוקטובר, 2019 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את מינויו של מר אופיר שריד למנכ"ל החברה וזאת בתוקף מיום 1 בנובמבר, 2019 וכן את תנאי כהונתו והעסקתו (וזאת בכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה). ביום 11 בנובמבר, 2019 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של המנכ"ל החדש. הסכם העסקתו של המנכ"ל החדש, אופיר שריד הינו לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בנובמבר, 2019.

ט. מכירת נכסים

1. החברה נמצאת במשא ומתן מתקדם למכירת קניין מלכת שבא באילת, תמורת המכירה הצפויה היא כ- 167 מיליון ש"ח, בתקופת הדוח תרם הקניין NOI בסך של כ- 11.5 מיליון ש"ח.
2. החברה מנהלת מו"מ מתקדם למכירת זכויותיה בקניין עופר לב אשדוד, ובהתאם פועלת לשינוי הייעוד של המקום למתחם מגורים שכונתי שיכלול מאות יחידות דיור בתוספת חזית מסחרית.

ממשל תאגידי וסיכוני שוק

1. סיכוני שוק ודרכי ניהולם

1.1. האחראי לניהול הסיכונים בקבוצה

האחראי בקבוצה לניהול סיכוני השוק הוא סמנכ"ל הכספים של החברה, מר אורן הילינגר. מר אורן הילינגר מדווח למנכ"ל החברה, מר אופיר שריד, על פעילותו בתחום זה. לפרטים בדבר ניסיונו והשכלתו של מר אורן הילינגר ראה סעיף 16.3 לפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' לדוח התקופתי המצורף לדוח זה.

1.2. סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה

למחירי ההשכרה עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה. מחירים אלה נתונים לתנודתיות עקב משתנים מאקרו כלכליים כגון: שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק המשפיעים על הביקוש לנכסי מסחר ולמשרדים להשכרה, היקף התחלות הבניה, שיעורי הריבית, מדיניות הממשלה ביחס לשיווק קרקעות לצורכי בניה למסחר ומשרדים, היצע הקרקעות ע"י גורמים פרטיים, היקף ההשקעה בתשתית, התפתחויות במצב הביטחוני והמדיני באזור המזרח התיכון לרבות היקף העלייה לישראל.

הקבוצה חשופה (חשיפה שאינה מהותית) לשינויים במדד המחירים לצרכן אליו צמודות עיקר התחייבויות הקבוצה לזמן ארוך ונושאות ריבית קבועה. הכנסותיה של הקבוצה מהשכרת מבנים צמודות למדד המחירים לצרכן, ומקטינות חשיפה זו. לפרטים נוספים בדבר סיכונים אליהם חשופה הקבוצה ראה ביאור 25.ד. לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה.

1.3. מדיניות הקבוצה בניהול סיכוני שוק

מנהלי החברה בוחנים את סיכוני השוק בתחום הריבית, המדד ושער החליפין באופן שוטף ופועלים לצמצום החשיפה הכלכלית בסיכונים אלה, תוך בחינת שיקולי עלות-תועלת, כגון שינויים בהרכב האשראי הבנקאי לזמן ארוך וקצר ושינויים בהרכב תיק ההשקעות הנזיל. ניהול הסיכונים בפועל בקבוצה מתאים למדיניותה בנידון.

1.4. פיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק

מנכ"ל החברה, מר אופיר שריד, מקבל דיווחים שוטפים על הסיכונים הקיימים בקבוצה. החלטות בעניינים אלה מתקבלות בדרך כלל על ידי הנהלת החברה. דירקטוריון החברה בוחן במסגרת יישום הוראות הממשל התאגידי בין היתר קביעה של קריטריונים ומגבלות כמותיים כאמור.

1.5. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות והלוואות והתחייבויות לזמן ארוך.

2. ממשל תאגידי

2.1. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה החליט בהתאם לסעיף 92 (א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות"), כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, הוא שני דירקטורים, זאת בהתחשב בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. למועד הדוח מכהנים בחברה שישה דירקטורים המסווגים כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה עו"ד שמי, שוקי אורן, שלמה שרף, רינת גזית, שלמה זהר ויצחק נודרי זיזוב). הדירקטור החיצוני מר גדעון שטייטס סיים את כהונתו בחודש מאי 2019. לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים האמורים לעיל, ראו סעיף 15 לפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' לדוח תקופתי זה.

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

2.2. דירקטורים בלתי תלויים

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

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

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

כחלק מיישום מדיניות זו, הוקמה על ידי דירקטוריון החברה, ועדת משנה של הדירקטוריון - "ועדת איתור", המורכבת מארבעה חברי דירקטוריון והינה בעלת רוב בלתי תלוי (שני דירקטורים חיצוניים ודירקטור נוסף בלתי תלוי). בנוסף מינה דירקטוריון החברה את סמנכ"ל הכספים של החברה, אשר ישתתף כמשקיף בועדה ויסייע בבחינת הכשירות של המועמדים (ללא יכולת הצבעה בפועל).

תפקידה של ועדת האיתור, לבחון את התאמתם של מועמדים פוטנציאליים לכהונה כדירקטורים חיצוניים בחברה והתאמתם להרכב ולתמהיל הרצוי בהתאם למדיניות.

במהלך תקופת הדוח פעלה ועדת האיתור לאיתור מועמד לכהונה כדירקטור חיצוני בחברה וזאת מתוך רשימת מועמדים שהומלצה כולה על ידי גופים מוסדיים. בתום התהליך המליצה ועדת האיתור על מר שלמה זהר כמועמד המתאים. מינוי של מר שלמה זהר כדירקטור חיצוני בחברה אושר ביום 6.5.2019 על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה. לפרטים אודות התהליך שביצעה כאמור ועדת האיתור ראו בדוח זימון האסיפה שפורסם על ידי החברה ביום 25.3.2019.

בהתבסס, בין היתר, על התנהלותה של החברה בתהליך מינוי הדירקטור החיצוני מר שלמה זהר כפי שפורט לעיל, הודיעה אנטרופי לחברה בתקופת הדוח, כי דירוג הממשל התאגידי של החברה עלה מ"Reasonable" ל-"Reasonable+".

2.4. מבקר פנים

שם מבקר הפנים: רו"ח יוסי גינוסר.

תאריך תחילת כהונה: 21 בפברואר, 2010.

כישוריו לתפקיד: רואה חשבון.

המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"), ובסעיף 146(ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999.

המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

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

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

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

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

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

היקף השעות נקבע על פי צורכי הביקורת הרב שנתית שאושרה, ובהתאם מדי שנה מותאם התקציב על מנת לעמוד בתוכנית העבודה הרב שנתית.

היקף העסקה: היקף העסקתו של המבקר הפנימי בשנת הדיווח, הסתכם בכ- 1,270 שעות.

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

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

המועדים בהם הוגש דין וחשבון בכתב על ממצאי המבקר הפנימי ליו"ר הדירקטוריון וליו"ר ועדת הביקורת והמועדים בהם התקיים דיון בוועדת הביקורת בממצאי המבקר הפנימי: דין וחשבון בכתב על ממצאי המבקר הפנימי של החברה הוצגו באופן שוטף להנהלת החברה במהלך שנת הדיווח. לאחר הגשת דוחות הביקורת להנהלת החברה וקבלת עמדתה, נערכו דיונים בנושא הדוחות והמסקנות שעלו מהם בוועדת הביקורת. דוחות המבקר הפנימי הוגשו בכתב לוועדת הביקורת, כמפורט להלן:

שם הדוח ונושא	נשלח לחברה	נסקר בפני ועדת ביקורת
פארק עופר - התאמות שוברים ותפעול המתחם	מאי-19	14/05/2019
הנדסה ובינוי	מאי-19	14/05/2019
שיפוצים המבוצעים על ידי מחלקת התפעול בקניונים	מאי-19	14/05/2019
ביקורת פתע - קניון מעלה אדומים	יולי-19	05/08/2019
ביקורת פתע - קניון חדרה - חיזוק אבנים	יולי-19	05/08/2019
בדיקת הטמעת הסכמים חדשים בקניונים או חידושים של הסכמים קיימים	יולי-19	05/08/2019
ביקורת פתע - דוכנים - חזרה ללימודים	נוב-19	18/11/2019
ביקורת פתע - בטיחות פארק עופר ב'	נוב-19	18/11/2019
מעקב יישום המלצות - קניון אבנת	נוב-19	18/11/2019
מעקב יישום המלצות - קניון השרון	נוב-19	18/11/2019

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

היקף התגמול שניתן למבקר הפנימי: בגין השירות אשר סיפק המבקר הפנימי לתאגיד בשנת 2019, העניק התאגיד למבקר הפנימי תגמול כולל בסך של כ- 318 אלפי ש"ח (המבוסס על תשלום שעתי בסך 250 ש"ח). יצוין, כי שכר המבקר הפנימי נגזר משעות עבודתו כפי שמוגדרות על ידי ועדת הביקורת ועל כן עשוי להשתנות בהתאם לשינויים בשעות עבודתו. לדעת דירקטוריון התאגיד, התגמול שניתן למבקר הפנימי הינו מקובל ואין בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי.

2.5. גילוי בדבר שכר טרחת רואי חשבון

רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד BDO - זיו האפט.

להלן פירוט בקשר עם שכר טרחת רואה החשבון המבקר בכל חברות הקבוצה:

2018	2019	
1,531	1,511	ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס (1) (באלפי ש"ח)
165	275	שירותים אחרים (באלפי ש"ח)
<u>1,696</u>	<u>1,786</u>	סה"כ (באלפי ש"ח)
7,245	6,951	סך השעות שהושקעו עבור ביקורת
275	550	סך השעות שהושקעו עבור שירותים אחרים

(1) בשנים 2019 ו- 2018 שילמה החברה לרואי חשבון אחרים בחברות הבנות סך של 38 ו- 38 אלפי ש"ח בהתאמה (חלק הקבוצה).

שכר טרחת רואה החשבון המבקר הינו פועל יוצא של מספר שעות הביקורת שערך. הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר הינו דירקטוריון החברה, לאחר שהועדה לבחינת הדוחות הכספיים דנה בהיקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון המבקר ובדבר התאמת כשירותו של רואה החשבון המבקר לביצוע ביקורת בחברה.

2.6. עסקאות זניחות

ביום 19 במרץ 2009 החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעל השליטה בה או שלבעל השליטה יש בה עניין אישי, כעסקה זניחה בהתאם לאמור בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993. כללים וקווים מנחים אלו יישמשו גם לבחינת היקף הגילוי בדוח התקופתי ובתשקיף (לרבות דוחות הצעת מדף) לגבי עסקה של החברה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות דוחות תקופתיים") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, וכן לבחינת הצורך במסירת דיווח מיידית בגין עסקה כאמור של החברה, כקבוע בתקנה 37 א (6) לתקנות דוחות תקופתיים.

במהלך העסקים הרגיל שלה, החברה מבצעת או עשויה לבצע עסקאות בעל עניין וכן התחייבויות לביצוע עסקאות בעלי עניין לרבות עסקאות מן הסוגים ובעלות מאפיינים כמפורט להלן: עסקאות בקשר עם השכרת שטחים ומתן שירותים בגינם, רכישת שירותים שונים, רכישת שירותים בנקאיים, רכישת שירותים פיננסיים (לרבות: ניהול תיקים, יעוץ השקעות, וכו'), קבלת הלוואות ועסקאות פיננסיות אחרות, רכישת שירותי יעוץ כלכלי, שירותים אדמיניסטרטיביים והתקשרויות בהסכמי חיתום.

עסקת בעל עניין, תיחשב כעסקה זניחה אם היא עונה על כל התנאים המפורטים להלן:

- א. העסקה איננה "עסקה חריגה", דהיינו, העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, העסקה הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה;
- ב. העסקה אינה מסווגת על ידי החברה כאירוע החייב בדיווח בהתאם להוראות תקנה 36 לתקנות הדיווח; דהיינו, העסקה אינה מסווגת על ידי החברה כאירוע או עניין החורגים מעסקי החברה הרגילים בשל טיבם, היקפם או תוצאתם האפשרית, ואשר יש להם או עשויה להיות להם השפעה מהותית על החברה, וכן אינה מסווגת כאירוע או כעניין שיש בהם כדי להשפיע באופן משמעותי על מחיר ניירות הערך של החברה;
- ג. אם אמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה (אחת או יותר, כאמור להלן) הינה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%). בכל עסקת בעל עניין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלבנטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה: (א) ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - היקף העסקה מול סך כל הנכסים (כלומר, סך המאזן) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים; (ב) במכירת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - הרווח/הפסד מהעסקה מול הרווח השנתי הממוצע לפי 12 רבעונים אחרונים; (ג) בעסקה בנקאית של החברה עם בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") או עם תאגיד אחר אשר לבנק יש עניין אישי באישורה - היקף העסקה מול סך ההתחייבויות בדוחות הכספיים האחרונים. לעניין זה, "עסקה בנקאית" הינה, בין היתר, עסקת אשראי על כל מגוון סוגיו, ערבויות, עסקאות בחוזים עתידיים ובנגזרים, קניה ומכירה של ניירות ערך ומטבעות, עמלות על ניהול ועל ביצוע פעולות, פיקדונות וריבית על פיקדונות וכד'; (ד) ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים, לרבות השכרת שטחים - היקף העסקה מול סך שנתי של ההכנסות (לא כולל עליית ערך) לפי 4 רבעונים אחרונים.

במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחות של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%).

ביום 2.1.2014, אישר דירקטוריון החברה את עדכון החלטת דירקטוריון החברה מיום 19.3.2009, ביחס לאופן הבחינה של עסקה פלונית "כעסקה זניחה", באופן שהבחינה מטעם החברה לעניין סיווגה של עסקה כאמור, תיעשה על ידי ועדת הביקורת של החברה. עסקאות נפרדות אשר מתקיימות ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמה ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת. עסקאות נפרדות שאין ביניהן תלות (כגון השכרת משרדים מדי תקופה לבעל עניין על בסיס התקשרות נקודתית וללא שקיימת התחייבות להשכרה כאמור), ייבחנו כעסקה בודדת כל אחת. לעניין זה ראו גם סעיף 10.2 לפרק הפרטים הנוספים, פרק ד' לדוח תקופתי זה.

2.7. עניינים הנוגעים לתיחום פעילות

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

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

2.8. תרומות

מדיניות החברה לגבי תרומות נקבעה לסכום שיהיה לא יותר מ-0.5% מהרווח הנקי⁸. בתקופת הדוח תרמה הקבוצה סך של כ-1,042 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ-863 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

3. דיווח פיננסי**3.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים:**

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

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

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

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

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

ראה פירוט הערכות שווי חיצוניות שערכה החברה לנכסים אשר הוגדרו כמהותיים מאוד וצורפו לדוח זה - כנספח. לאומדנים אלה התווספו הנחות המשפיעות על ה- PPA כפי שנקבעו בהערכת השווי של המומחים ובחינת ירידת ערך מוניטין ליום 31 בדצמבר 2019 כמפורט בביאור 11 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

3.2. פרטים בדבר הערכות שווי

לדוח תקופתי זה צורפו הערכות השווי לנכסים, כדלקמן: קניון עופר רמת אביב ועופר הקריון אשר סווגו כהערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי". לפרטים אודות נכסים אלו, המסווגים כנכסים מהותיים מאוד בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון" הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראו סעיפים 13.1 ו- 13.2 בהתאמה לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. כמו כן ובהתאם, בין היתר, להתחייבויות החברה בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה וכן בהתאם לעמדה משפטית מספר 103-29 "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", צורפו לדוח תקופתי זה הערכות שווי לעופר גרנד קניון חיפה, עופר הקניון הגדול פתח תקווה, קניון עופר רחובות וכן עופר גרנד קניון באר שבע לגילוי אודות הערכת שווי בהתאם לתקנה 8' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1968, ראו סעיפים 11 (אודות פארק עופר פתח תקווה), 13.1 (אודות קניון עופר רמת אביב), 13.2 (אודות עופר הקריון), 14.1 (עופר גרנד קניון חיפה), 14.2 (אודות עופר הקניון הגדול פתח תקווה), 14.3 (אודות עופר גרנד קניון באר שבע), 15 (אודות קניון עופר רחובות) לפרק "תיאור עסקי התאגיד", פרק א' לדוח תקופתי זה.

3.3. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראה ביאור 35 לדוחות הכספיים.

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

אופיר שריד
מנכ"ל

ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

היום: 25 בפברואר, 2020

נספחים

נספח א' – טבלאות עזר ותחשיבים

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : מליסרון

נספח ג' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : חברות בנות

נספח א – טבלאות עזר מפורטות

דוח על רווח או הפסד מאוחד מורחב

לשנה שנסתימה ביום 31 בדצמבר, 2017	לשנה שנסתימה ביום 31 בדצמבר, 2018	לשנה שנסתימה ביום 31 בדצמבר, 2019
1,474	1,485	1,490
402	396	394
1,072	1,089	1,096
463	172	946
4	5	5
56	59	60
-	2	-
49	1	23
1,426	1,199	1,954
432	454	326
35	3	40
1,029	748	1,668
253	163	392
776	585	1,276

הכנסות מדמי שכירות ואחרות

עלויות אחזקה ותפעול

רווח גולמי

עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות שיווק ופרסום

הוצאות הנהלה וכלליות

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני, נטו

הוצאות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח לשנה

לוח פרעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 בדצמבר, 2019 (במליוני ש"ח):

אגרות חוב	הלוואות בנקאיות וממוסדות פיננסים	בנטרול זכויות המיעוט בהלוואות מאוחדות	בתוספת הלוואות בחברות בשליטה משותפת	ניירות ערך מסחריים והלוואות ז"ק	הלוואות שניתנו כנגד בטוחות	סך הכל	
חלות שוטפת	698	(8)	100	-	(9)	1,838	
שנה שנייה	89	(22)	-	-	(9)	620	
שנה שלישית	227	(62)	-	-	(9)	1,776	
שנה רביעית	7	-	-	-	(9)	647	
	20	-	-	250	(361)	5,341	
שנה חמישית ואילך							
סך הכל פירעונות	1,041	(92)	100	250	(397)	10,222	
יתרת פרמיה						118	
יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים						18	
סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב						10,358	

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

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

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

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	במיליוני ש"ח
851	632	1,362	רווח נקי לתקופה
התאמות:			
(491)	(146)	(975)	בנטרול התאמת שווי הון
80	54	12	בנטרול התאמת עלות חד פעמית בגין חילופי אגרות חוב
-	(1)	-	בנטרול פחת והפחתות
(38)	3	(34)	בנטרול הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
4	2	3	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
8	2	16	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(21)	(37)	(29)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
49	1	23	בנטרול הוצאות אחרות
208	125	350	בנטרול מסים נדחים, מסים בגין שנים קודמות ומסי שבח הון
17	16	18	נוסף - FFO חברות בשליטה משותפת
(49)	(51)	(53)	בניכוי חלקו של המיעוט ב- FFO
618	600	693	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות
27	107	27	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
645	707	720	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה
(5)	(12)	(3)	בנטרול השפעת המדד השלילי על הפרשות למסים שוטפים (*)
640	695	717	סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת אינפלציה על מסים)
0.3%	1.2%	0.3%	שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה

(*) בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון מירידת המדד (כ- 97% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול/קיטון בהפרשות למסים שוטפים. השפעת המדד על המסים השוטפים הינה אירוע עיתי אשר צפוי להתהפך ולכן החברה נוהגת להציג את מדד ה- FFO בנטרול השפעה זו.

נספח ב' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : מליסרון

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג בהנפקה	למועד הדוח	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	סוג ריבית	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	רישום למסחר בבורסה כן/לא	מועדי תשלום ריבית	ע.ג. נומינלי 31.12.2019	ע.ג. נומינלי מיליוני ש"ח	צמוד מדד 31.12.2019	מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2019	ריבית לשלם 31.12.2019	שווי שוק 31.12.2019	מיליוני ש"ח	מהותיות
אנ"ח ה' 25/06/2009 הרחבות: 23/05/2012 30/05/2012 19/07/2012 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017																		
	מעלות	AA	AA	641,968	קבועה	5.1%	3.1%-5.3%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/7, 10/1, בשנים 2010-2020	450	מיליוני ש"ח	503	מיליוני ש"ח	505	מיליוני ש"ח	12	511	לא מהותי
אנ"ח ו' 9/10/2011 הרחבות: 10/01/2012 11/01/2012 02/05/2013 15/06/2014 31/03/2015																		
	מעלות	AA-	AA	1,060,073	קבועה	4.9%	1.3%-5.1%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/10, 10/4, בשנים 2012-2023	532	מיליוני ש"ח	552	מיליוני ש"ח	565	מיליוני ש"ח	6	621	מהותי
אנ"ח ח' 06/06/2013 הרחבות: 15/06/2014 31/03/2015 31/03/2019																		
	מעלות	AA	A+	1,225,253	קבועה	2.55%	0%-2.68%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה ב- 1/1, בשנים 2014- 2022 וב- 1/7 בשנים 2014 עד 2021.	1,115	מיליוני ש"ח	1,134	מיליוני ש"ח	1,157	מיליוני ש"ח	14	1,182	מהותי
אנ"ח י' 31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבה: 24/02/2019																		
	מעלות	AA	A+	1,359,817	קבועה	1.76%	1.33%-2.29%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/7, 10/1, בשנים 2016-2025	1,292	מיליוני ש"ח	1,321	מיליוני ש"ח	1,315	מיליוני ש"ח	11	1,416	מהותי
אנ"ח יא' 31/03/2015 הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017																		
	מעלות	AA-	A+	1,469,530	קבועה	2.3%	2.19%-2.82%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/7, 10/1, בשנים 2016-2025	1,380	מיליוני ש"ח	1,411	מיליוני ש"ח	1,398	מיליוני ש"ח	15	1,519	מהותי
אנ"ח יב' 05/05/2016																		
	מעלות	AA-	AA-	1,765,784	קבועה	5.85%	5.18%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה - 30/11 ו- 30/5 בשנים 2016- 2023 (תשלום אחד בלבד ב-30/5)	825	מיליוני ש"ח	899	מיליוני ש"ח	899	מיליוני ש"ח	4	1,008	מהותי

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

סדרה	שם חברה מדרגת	בהנפקה	למועד הדוח	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	סוג ריבית	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	רישום למסחר בבורסה כן/לא	מועדי תשלום ריבית	ע.ג. נומינלי 31.12.2019	ע.ג. צמוד מדד 31.12.2019	ערך בספרים 31.12.2019	ריבית לשלם 31.12.2019	שווי שוק 31.12.2019	מהותיות
אג"ח יד' 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019	מעלות	AA-	AA	1,310,403	קבועה	2.15%	0.52%-2.29%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה - 27/4 ו- 27/10 בשנים 2016- 2026 (2016 תשלום ב-27/10 בלבד ו- 2026 תשלום ב- 27/4 בלבד)	1,261	1,291	1,344	5	1,439	מהותי
אג"ח טו' 19/04/2016 הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017	מעלות	AA-	AA-	1,062,425	קבועה	3.5%	3.15%-3.79%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה - 30/6 ו- 30/12 בשנים 2016-2024 (2016 תשלום ב-30/12 בלבד)	994	994	996	-	1,080	מהותי
אג"ח טז' 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018	מעלות	AA-	AA	827,516	קבועה	2.35%	1.69%-2.49%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה - 01/4 ו- 01/10 בשנים 2017- 2027	793	808	826	5	914	מהותי
אג"ח יז' 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019	מעלות	AA-	AA-	403,033	קבועה	2.25%	1.0%-2.38%	כן	ראה הערות לנספח ב' בהמשך.	397	405	422	5	439	לא מהותי

הערות לנספח ב':

1. פירעון קרן אג"ח סדרה ה' - 22 תשלומים. מהם 21 תשלומים שווים חצי שנתיים של 1% מקרן האג"ח כל אחד אשר ישולמו פעמיים בשנה ביום ה- 10 בינואר של כל אחת מהשנים 2010 עד 2020 וביום ה- 10 ביולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2019. יתרת הקרן (79%) בתשלום אחד ביום 10.7.2020.
2. פירעון קרן אג"ח סדרה ו' - 2.5% ב-10 באוקטובר 2014 וב-10 באוקטובר 2015, 7.5% ב-10 באוקטובר 2016 והיתרה ב-7 תשלומים שווים בשיעור 12.5% אשר ישולמו ב-10 באוקטובר בשנים 2017-2023.
3. במהלך תקופת הדו"ח נפרעה במלואה קרן אג"ח סדרה ז'.
4. פירעון קרן אג"ח סדרה ח' - 16 תשלומים שווים של 1% מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל) וביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל). יתרת הקרן (84%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 בינואר 2022.
5. קרן אגרות החוב סדרות ו' ו-יא' תפרענה ב-20 תשלומים, כמפורט להלן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 10 בינואר ו-10 ביולי, החל מיום 10 בינואר 2016 ועד ליום 10 בינואר 2025 (כולל). יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 10 ביולי 2025.
6. פירעון אגרות החוב (סדרה יג') - תפרע 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 עד 2022 (כולל), וכן תשלום נוסף בשיעור של 6.76%, שישולם ביום 30 במאי 2023.
7. פירעון אגרות החוב (סדרה יד') - תפרע ב-20 תשלומים אשר ישולמו כדלקמן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 27 באפריל ו-27 באוקטובר, החל מיום 27 באוקטובר 2016 ועד ליום 27 באוקטובר 2025 (כולל), ותשלום קרן אחרון בשווי של 81% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 27 באפריל 2026.
8. פירעון אגרות החוב (סדרה טו') - תפרע ב-19 תשלומים, כמפורט להלן: 17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-30 בדצמבר, החל מיום 30 בדצמבר 2016 ועד ליום 30 בדצמבר 2024 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 בדצמבר 2016; תשלום נוסף בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2023; ותשלום נוסף בשיעור של 63% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2024.
9. פירעון אגרות החוב (סדרה טז') - תפרע ב-21 תשלומים, כמפורט להלן: 20 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר, החל מיום 1 באפריל 2017 ועד ליום 1 באפריל 2027 (כולל). יתרת הקרן (80%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 באפריל 2027.
10. פירעון אגרות החוב (סדרה יז') - תפרע ב-27 תשלומים שאינם שווים, פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, כמפורט בלוח תשלומי הקרן שלהלן:

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

- הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2018 ועד ליום 1 בינואר 2032 (כולל).
11. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ה') ראו סעיף 9 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ה') המצ"ב **כנספח 1** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014 כפי שפורסם ביום 23.3.2015 (אסמכתא מס': 01-057463-2015) (להלן: "הדוח התקופתי של החברה לשנת 2014").
12. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 7 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ו') המצ"ב **כנספח 2** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
13. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 7 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח') המצ"ב **כנספח 4** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
14. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 7 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 01-066691-2015).
15. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יא') ראו סעיף 8 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יא') המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 01-066691-2015). לפרטים אודות התחייבות לאי יצירת שיעור צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לשרט כאמור.
16. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יג') ראו סעיף 8 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יג') המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת מדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 01-059503-2016).
17. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יד') ראו סעיף 7 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יד') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 01-050488-2016).

18. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה טו') ראו סעיף 8 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה טו) המצ"ב **נספח ב'** לדוח הצעת מדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488). לעניין התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לשרט כאמור.
19. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה טז') ראו סעיף 7 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה טז') המצ"ב **נספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
20. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה יז') ראו סעיף 9 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יז') המצ"ב **נספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 4 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-017334).
21. הנאמן של אגרות החוב סדרות ה', ו', ח', י', יג', יד' ו-ט"ז – רזניק פז נבו נאמניות בע"מ, האחראית על הסדרות אצל הנאמן הינה עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דוא"ל: michal@rpn.co.il; כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778.
22. הנאמן של אגרת החוב סדרה יא', יב', טו' ו-יז' – הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. איש הקשר הינו עו"ד דן אבנון, טל' 03-5274867. דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il כתובת דואר: רח' הירקון 113 ת"א. ת.ד. 3524 ת"א 61034.
23. 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.
24. החברה לא נדרשה במהלך תקופת הדיווח על ידי הנאמנים של אגרות החוב של החברה לבצע פעולות כלשהן ביחס לאגרות החוב.
25. ליום אישור הדוחות הכספיים מדורגות כל אגרות החוב הלא מובטחות וכן אגרות החוב (סדרה ו') של החברה ב- stable / ilAA ואגרות החוב המובטחות בנכסי נדל"ן של החברה מובטחות בדירוג ilAA/stable. לפרטים בדבר מתן דירוג על ידי חברת הדירוג Standard & Poor's Maalot, לאגרות החוב שהונפקו על ידי התאגיד ראה דוח מיידי של החברה מיום 20 בפברואר 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-016122).
26. אגרות החוב (סדרה יא'), (סדרה יג'), (סדרה טו') ו- (סדרה יז') של החברה אינן מובטחות.
27. בהמשך לאישור האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות חוב (סדרה ה') של התאגיד, מיום 6.3.2012, שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק, לרבות הפירות ותגמולי הביטוח הנובעים ממנו, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של התאגיד. לפרטים אודות הערכת שווי של מתחם הקריון ראו עדכון פנימי להערכת השווי המצורפת בתור נספח לדוח זה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ה'), ראו סעיף 8 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') המצורף **נספח 1** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
28. להבטחת אגרות חוב (סדרה ו') שעבדה החברה סך של 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 המושעבדות נגזר מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו'), הונה העצמי של בריטיש ומספר המניות המונפק שלה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') המצורף כנספח 2 לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. בהתאם להוראות הדין והתחייבויות החברה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרות יב' ו-יג'), דוחותיה הכספיים של בריטיש ליום 31 בדצמבר 2019 המפורסמים בד בבד עם דוח זה. השווי הבטוחתי ביום 31 בדצמבר 2019 – עמד על- 12.7% ובסמוך למועד פרסום דוח זה, היינו ביום 25 בפברואר 2020 – עמד על- 12.8%. 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.
29. להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו על ידי החברה, נוצרו ונרשמו לטובת הנאמן שעבוד ראשוני ויחיד של זכויות הקבוצה בעופר גרנד קניון חיפה (באמצעות מרכזי מסחר (אז-ריט) בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה, להלן: "אז-ריט)), לרבות הזכויות החזיות של אז-ריט להירשם כבעלים במקרקעין המיוחסים לגרנד קניון חיפה וכן הזכויות הנובעות מזכות הבעלות של אז-ריט ובכלל זה זכות אז-ריט לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס. לפרטים אודות השווי של עופר גרנד קניון חיפה ראו עדכון פנימי להערכת השווי המצורפת בתור נספח לדוח זה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') המצורף **נספח 4** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. הזכויות דלעיל בגרנד קניון חיפה היו בידי חברת מ.ק.ח מרכז קניות חיפה, אשר מוזגה עם ולתוך אז-ריט וחוסלה.
30. להבטחת אגרות (סדרה י') שועבדו בשעבוד מדרגה שנייה זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק, לרבות הפירות ותגמולי הביטוח הנובעים ממנו. לפרטים אודות השווי של מתחם הקריון ראו עדכון הערכת השווי אשר מפורסם בד בבד עם דוח זה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **נספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 30.3.2015. (מס' אסמכתא: 2015-01-066961).
31. להבטחת אגרות החוב (סדרה יג') ערבה בריטיש בערבות אוטונומית בלתי מסויגת וללא כל תנאי (למעט אלה המנויים בכתבי הערבות), ללא הגבלה בסכום, אשר אינה ניתנת לשינוי אלא באותם התנאים בהם ניתן לשנות את שטר הנאמנות ל- (סדרה יג') של החברה, לפי העניין, לקיום כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') של החברה לפי העניין. בנוסף, מלוא הזכויות של החברה מכוח אגרות חוב בין חברתיות בינה לבין בריטיש, אשר במסגרתן מחויבת בריטיש כלפי החברה מכוח אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש (אשר נמחקו מהמסחר בבורסה), לפי העניין, שועבדו כל אחת בשעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, לטובת כל אחד מהנאמנים עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') של החברה, לפי העניין. לפרטים נוספים ראו סעיף 6 בכל אחד משטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג'), לפי העניין, המצורפים **נספח ב'** לדוח הצעת מדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-059503).

32. להבטחת אגרות החוב (סדרה יד') של החברה שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום מלוא הזכויות של אבנת בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה), מלוא זכויות אבנת בעופר הקניין הגדול- פתח תקווה ולרבות במגדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "הקניין") ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניין.
33. להבטחת אגרות החוב (סדרה טז'), שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות הבעלות של מ.ל.א, במקרקעין המיוחסים לקניין עופר גרנד קניין בבאר שבע ובכלל זה זכות מ.ל.א לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס המשועבד. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה טז') ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה טז') המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040). לפרטים אודות הפיכת השעבוד להבטחת אגרות החוב (סדרה טז') מדרגה ראשונה ראו ביאור 2.18 לדוחות הכספיים ליום 31.12.19.
34. הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב של החברה כמפורט לעיל הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.
35. להלן תפורט עמידת החברה באמות מידה פיננסיות בהתאם להוראות שטרי הנאמנות לאגרות חוב כמפורט להלן, ויצוין כי נכון למועד הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות כאמור:

סדרה	ההתניה פיננסית	מועד בחינה - 31/12/2019	מועד בחינה - 31/12/2018
אגרות חוב (סדרה י'), (סדרה יא'), (סדרה יג'), (סדרה יד'), (סדרה טו'), (סדרה טז'), (סדרה יז')	הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מסכום של 2.5 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. "הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של התאגיד על פי מאזן מאוחד, לרבות זכויות המיעוט	הון עצמי-7.9 מיליארד ש"ח	הון עצמי-6.6 מיליארד ש"ח
אגרות החוב (סדרה יא'), (סדרה יג'), (סדרה טו'), (סדרה טז'), (סדרה יז')	יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט על פי דוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ- 20% מסך המאזן של החברה על פי דוחות 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.	יחס ההון העצמי - 51%	יחס ההון העצמי - 46%
אגרות החוב (סדרה יג')	היחס בין סך ההתחייבויות לבין סך הנכסים (LTV) של בריטיש (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 5.5.3 בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג')), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, לא יעלה על 55%.	1.8%	3.7%

36. אגרות החוב (סדרה ד') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש דצמבר 2007.
37. אגרות החוב (סדרה ה') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש מאי 2009.
38. אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2011.
39. אגרות החוב (סדרה ח') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2013.
40. אגרות החוב (סדרה י' ו- סדרה יא') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2015.
41. אגרות החוב (סדרה יג') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2009.
42. אגרות החוב (סדרה יד') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2016.
43. קרן וריבית אגרות החוב (סדרה טו') אינן צמודות.
44. אגרות החוב (סדרה טז') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2016.
45. אגרת החוב (סדרה יז') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2017.

נספח ג' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : חברות בנות

במהלך תקופת הדוח פרעה החברה בפרעון מוקדם מלא את אגרות החוב (סדרה א') של חברת הבת אבנת השכרות בע"מ. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א') ראו בנספח ג' לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.



פרק ג'

דוחות כספיים ליום

31 בדצמבר, 2019



עופר רמת-אביב

מליסרון בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

ע מ ו ד

1	דוח רואי החשבון המבקרים בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
2	דוח רואי החשבון המבקרים על הדוחות הכספיים
3	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
5-7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-58	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מליסרון בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9(בג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של מליסרון בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2019. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר להלן. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן: "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך שיערוך הנדל"ן; (3) בקורות על תהליך הכנסות משכירות (להלן ביחד: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2019.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו, מיום 25 בפברואר 2020, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

תל אביב, 25 בפברואר, 2020

זיו האפט
רואי חשבון



דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מליסרון בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי רואי חשבון אחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקונו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 והדוח שלנו מיום 25 בפברואר 2020, כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

תל-אביב, 25 בפברואר, 2020

זיו האפט
רואי חשבון

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

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

31.12.2018	31.12.2019	ביאור	
נכסים שוטפים:			
251	997	3	מזומנים ושווי מזומנים
279	315	4	נכסים פיננסיים לזמן קצר
18	12	5	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
30	27	6	לקוחות
22	168	7	חייבים ויתרות חובה
-	37	8	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
-	167	34	נכס המוחזק למכירה
600	1,723		
נכסים לא שוטפים:			
208	194	9	הלוואות לזמן ארוך
285	325	10	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
531	530	11	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
82	7	12	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
9	10		רכוש קבוע
18,017	19,070	13	נדל"ן להשקעה
19,132	20,136		
19,732	21,859		
התחייבויות שוטפות:			
256	948	14	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
577	1,066	18	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
115	148	15	ספקים ונותני שירותים
* 191	241	16	זכאים ויתרות זכות
* 94	148	17	הפרשות למס
1,233	2,551		
התחייבויות לא שוטפות:			
8,419	8,389	18	אגרות חוב
1,030	343	19	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך
2,342	2,659	20	מיסים נדחים
1	1		התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
58	55	21	התחייבויות לאחרים
11,850	11,447		
הון :			
5,997	7,494		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
652	367		זכויות שאינן מקנות שליטה
6,649	7,861		סה"כ הון
19,732	21,859		
* סווג מחדש			
25 בפברואר, 2020			
אורן הילינגר	אופיר שריד	ליאורה עופר	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019		
1,543	1,557	1,561	26	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
415	412	409	27	עלויות אחזקה ותפעול
1,128	1,145	1,152		רווח גולמי
491	146	975	13	עליית ערך שווי הון נדל"ן להשקעה, נטו
56	59	60	28	הוצאות הנהלה וכלליות
5	5	5		הוצאות פרסום ושיווק
21	37	29		חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
49	1	23	29	הוצאות אחרות, נטו
1,530	1,263	2,068		רווח מפעולות רגילות
447	471	333	30	הוצאות מימון
38	6	43	30	הכנסות מימון
1,121	798	1,778		רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
270	166	416	20	מיסים על ההכנסה
851	632	1,362		רווח נקי
				רווח נקי המיוחס ל:
776	585	1,276		בעלי המניות של החברה
75	47	86		זכויות שאינן מקנות שליטה
851	632	1,362		
				סך הכל רווח כולל מיוחס ל:
776	585	1,276		בעלי המניות של החברה
75	47	86		זכויות שאינן מקנות שליטה
851	632	1,362		
			31	רווח למניה רגילה 1 ש"ח (בש"ח)
				המיוחס לבעלי המניות של החברה:
17.45	13.10	28.40		רווח בסיסי ומדולל
44,462	44,615	44,896		מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)

מליסרון בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
60	1,576	7	(4)	(9)	4,367	5,997	652	6,649
יתרה ליום 1 בינואר 2019								
שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:								
-	-	-	-	-	1,276	1,276	86	1,362
סך הכל רווח כולל לשנה								
-	24	(6)	-	-	-	18	-	18
הנפקת מניות לעובדים								
2	545	-	-	-	-	547	-	547
הנפקת מניות (ראה ביאור 23.ב.)								
-	-	3	-	-	-	3	-	3
עלות תשלום מבוסס מניות								
-	-	-	-	-	(107)	(107)	(358)	(465)
רכישה נוספת של מניות חברה בת (ראה ביאור 10.ד)								
-	-	-	-	-	(240)	(240)	-	(240)
דיבידנד שחולק								
-	-	-	-	-	-	-	(13)	(13)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת								
62	2,145	4	(4)	(9)	5,296	7,494	367	7,861
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מליסרון בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

הון המנויות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה			
					עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2018	60	1,530	13	(4)	(8)	4,022	5,613	623
6,236								
שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018:								
סך הכל רווח כולל לשנה	-	-	-	-	-	585	585	47
632								
הנפקת מניות לעובדים	-	46	(8)	-	-	-	38	-
38								
עלות משלום מבוסס מניות	-	-	2	-	-	-	2	-
2								
רכישה נוספת של מניות חברה בת	-	-	-	-	(1)	-	(1)	(4)
(5)								
דיבידנד שחולק	-	-	-	-	-	(240)	(240)	-
(240)								
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת	-	-	-	-	-	-	-	(14)
(14)								
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	60	1,576	7	(4)	(9)	4,367	5,997	652
6,649								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מליסרון בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בנין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בנין הפרשי תרגום	קרן הון בנין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2017	60	1,530	9	(4)	(8)	3,481	5,068	5,627
שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:								
סך הכל רווח כולל לשנה	-	-	-	-	-	776	75	851
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	4	-	-	-	-	4
דיבידנד שחולק	-	-	-	-	-	(235)	-	(235)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת	-	-	-	-	-	-	(11)	(11)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	60	1,530	13	(4)	(8)	4,022	5,613	6,236

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
851	632	1,362	רווח נקי
			התאמות בגין:
			חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
(21)	(37)	(29)	המאזני בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו
(491)	(146)	(975)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
2	3	3	פחת והפחתות
4	2	3	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
270	166	416	מסים על ההכנסה
(5)	(5)	10	הכנסות מימון מהלוואות שניתנו, נטו
			שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית
3	11	3	שנצברה
52	91	(15)	שערוך והחלפת אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
(2)	(3)	(2)	שערוך והפחתת נכיון תמורה נדחית
(15)	14	(26)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
648	728	750	
			שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
7	6	3	ירידה בלקוחות
9	(1)	(63)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(12)	(10)	79	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
40	(5)	18	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
19	(4)	14	עלייה (ירידה) בהתחייבויות אחרות
63	(14)	51	
			מזומנים לפעילות שוטפת
(215)	(67)	(66)	מס הכנסה ששולם, נטו
496	647	735	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
9	-	(8)
(304)	262	(10)
(373)	(322)	(317)
(12)	(27)	(24)
-	178	-
-	(22)	-
(2)	(3)	(3)
22	5	8
(660)	71	(354)

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

הלוואות ושטר הון בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו

השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

מסים ששולמו בגין רכישת חברות בנות

תמורה מממוש נדל"ן להשקעה

מסים ששולמו בגין מימוש נדל"ן להשקעה

השקעה ברכוש קבוע

החזר הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד ששולם

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו

הנפקת מניות לעובדים

קבלת (החזר) הלוואה מבעלי מניות בחברה בת

רכישה נוספת של מניות בחברה בת

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)

תמורה מהנפקת מניות

פדיון מוקדם של אגרות חוב (ראה ביאור 18.ד.1)

פרעון ופדיון אגרות חוב

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

(235)	(240)	(240)
(11)	(14)	(13)
(52)	(54)	(55)
(575)	(18)	56
-	38	18
9	(10)	-
(1)	(6)	(426)
1,851	662	1,284
-	-	547
-	(450)	(252)
(749)	(581)	(554)
237	(673)	365
73	45	746
133	206	251
206	251	997

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

31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
31	79	48
-	-	40

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

מיסים בגין רכישת חברה בת

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
384	358	327
7	5	9

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

ביאור 1 - כללי:

א. מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ב-5 באוגוסט 1987 כחברה פרטית מוגבלת במניות, החברה מוגדרת כתושבת ישראל. החברה הינה הבעלים והמפעיל במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, של קניונים, מרכזי מסחר ופארקים למשרדים מהגדולים והמובילים בארץ. השימושים העיקריים בתחום הפעילות הינם: קניונים ומרכזים מסחריים - בבעלות החברה 20 קניונים ומרכזים מסחריים בפריסה כלל ארצית, מהקדירות בצפון ועד אילת בדרום, מרביתם בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. מתוך סך המרכזים המסחריים והקניונים הנ"ל, 18 הינם בבעלות ובשליטה מלאה של החברה ו-2 בשליטה משותפת עם צדדים שלישיים. פארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע וכן בנייני משרדים - בבעלות החברה ארבעה מתחמי נדל"ן למשרדים המושכרים על ידי החברה וכן בנייני משרדים המהווים חלק ממתחמי הקניונים. החברה נסחרת בבורסה החל מיום 29 ביולי 1992. בעלת השליטה בחברה היא חברת עופר השקעות בע"מ (להלן: "עופר השקעות") המחזיקה בכ-55.54% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. מען החברה: שדרות אבא אבן 1 הרצליה פיתוח.

ב. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

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

ביאור 1 - כללי (המשך):

ג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שערי החליפין של מטבעות עיקריים ושיעורי השינוי בתקופות הדיווח:

ליום 31 בדצמבר			
2017	2018	2019	
99.3	100.5	100.8	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
3.467	3.748	3.456	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

שיעור השינוי באחוזים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2017	2018	2019	
0.30	1.20	0.30	מדד המחירים לצרכן
(9.83)	8.10	(7.79)	דולר של ארה"ב

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS).

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים השנתיים כוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים. הדוחות הכספיים נערכו תוך יישום עקרון העלות למעט כמפורט בהמשך בביאור 2. המחזור התפעולי של החברה הוא עד 12 חודשים.

ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים:

1. תקן דיווח כספי בינלאומי 16 "חכירות" (IFRS 16):

IFRS 16, שתחילתו מיום 1 בינואר 2019, מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 17 "חכירות" ואת הפרשנויות לו. IFRS 16 משנה את הטיפול החשבונאי בחכירות מצד החוכר שאינן כוללות נכס נדל"ן להשקעה, בעוד ששיקרי הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נשאר ללא שינוי באשר לסיווג חכירה כמימונית או תפעולית. עם כניסתו לתוקף של IFRS 16 בוטל הסיווג של חכירות כמימוניות או כתפעוליות על ידי החוכר, ובמקום זה נקבע כי חוכר יכיר במועד תחילת החכירה בדוח על המצב הכספי בנכס זכות שימוש ובהתחייבות חכירה בגין כל החכירות. ליישום לראשונה של IFRS 16 לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים מאחר ובכל החכירות המהותיות שהחברה צד להן, החברה הינה מחכירה תפעולית או חוכרת מימונית (בהתאם ל- IAS 17) בקרקעות המהוות נכסי נדל"ן להשקעה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**ג. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך):**

2. תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" - זכויות לזמן ארוך בחברה

כלולה או בעסקה משותפת (להלן: "התיקונים ל-28 IAS"):

התיקונים ל-28 IAS, שפורסמו באוקטובר 2017, מבהירים כי זכויות לזמן ארוך שבמהות מהוות חלק מההשקעה נטו בחברה כלולה או בעסקה משותפת אינן מטופלות לפי שיטת השווי המאזני ויש לטפל בהן בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 "מכשירים פיננסיים".

התיקונים ל-28 IAS ייושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחר מכן בהתאם להוראות המעבר שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי 9, שקובעות, ככלל, יישום למפרע רק לגבי פריטים שטרם נגרעו במועד היישום לראשונה על בסיס העובדות והנסיבות שקיימות במועד היישום לראשונה ללא צורך לבצע הצגה מחדש של תקופות קודמות, והצגה מחדש כאמור מותרת רק אם היא אפשרית ללא שימוש בראייה לאחור. ליישום התיקונים ל-28 IAS אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

3. פרשנות מספר 23 של הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי "חוסר ודאות לגבי טיפולי מסים על ההכנסה" (להלן:

"IFRIC 23"):

IFRIC 23, שפורסם ביוני 2017, מבהיר את אופן יישום דרישות ההכרה והמדידה בתקן חשבונאות בינלאומי 12 כאשר קיים חוסר ודאות לגבי טיפולי מסים על ההכנסה. החברה תכיר ותמדוד את נכס המסים השוטפים או המסים הנדחים או את התחייבות המסים השוטפים או המסים הנדחים תוך יישום הדרישות בתקן חשבונאות בינלאומי 12 בהתבסס על רכיבי חישוב מסים שוטפים ונדחים שנקבעו תוך יישום IFRIC 23, כמפורט להלן, לרבות הנחה כי רשות המס מודעת לפרטי טיפול המס שאינו ודאי וטיפול זה יבדק על ידה.

כאשר אין זה צפוי (מעל 50%) שרשות המס תקבל טיפול מס לא ודאי - הטיפול החשבונאי הינו בהתאם לאמור בביאור 2.כה.

כאשר צפוי (מעל 50%) שרשות המס תקבל טיפול מס לא ודאי - הטיפול החשבונאי הינו בהתאם לדוחות המס של החברה. החברה נדרשת להעריך מחדש את שיקולי הדעת והאומדנים שלה כאשר חל שינוי בעובדות או בנסיבות שעליהן אותו שיקול דעת או אומדן התבסס או כתוצאה ממידע חדש שמשפיע עליהם. השפעה כאמור תטופל כשינוי אומדן חשבונאי מכאן ולהבא. כמו כן, החברה נדרשת לקבוע אם להתייחס לכל טיפול מס לא ודאי בנפרד או ביחד עם טיפולי מס לא ודאיים אחרים בהתאם לגישה שחוזזה באופן טוב יותר את התוצאה של אי הודאות. ליישום לראשונה של הפרשנות לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ד. גורמים לחוסר וודאות באומדנים מהותיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם ל-IFRS דורשת מהנהלת החברה לערוך אומדנים ולהניח הנחות לגבי העתיד. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים על בסיס מתמשך בהתבסס על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, כגון הנחות סבירות בהתאם לנסיבות לגבי אירועים שיתרחשו בעתיד. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה. השפעה של שינוי באומדן מוכרת בדרך של מכאן ולהבא בתקופת השינוי, אם השינוי משפיע על תקופה זו בלבד או בתקופת השינוי ובתקופות עתידיות, אם השינוי משפיע גם עליהן.

להלן תיאור של הנחות לגבי העתיד ושל גורמים אחרים לחוסר וודאות באומדנים בסוף תקופת הדיווח, שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים ושל התחייבויות במהלך תקופת הדיווח הבאה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ד. גורמים לחוסר וודאות באומדנים מהותיים (המשך):

נדל"ן להשקעה – לסוף תקופת הדיווח מעריכה החברה את שווי נכסי הנדל"ן להשקעה על ידי שמאי. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בסוף כל תקופות דיווח. לפרטים נוספים בדבר טכניקות ההערכה והאומדנים שבוצעו במדידת בשווי ההון של נדל"ן להשקעה- ראה ביאור 13.

מסים על ההכנסה - חישוב חבות המס של החברה ושל החברות הבנות שלה כרוך בשיקול דעת, במיוחד במצבים שבהם חוקי המס שחלים נתונים לפרשנות. עמדות מס מסוימות עשויות שלא להתקבל במלואן על ידי רשויות המס. אף על פי שלעמדת החברה עמדות המס שנכללות בדוחות המס של החברה נתמכות בחוקי המס הרלוונטיים, כאשר החברה צופה מחלוקת עם רשויות המס לגבי עמדת מס לא ודאית כלשהי, החברה מכירה בהתחייבות נוספת לתשלום מסים לפי אומדן הסכום הנוסף שצפוי להיות משולם לרשויות המס, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה, על פרשנות חוקי המס ועל גורמים נוספים, אם רלוונטי.

ה. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

1. **מטבע הפעילות:** מטבע הפעילות המציג נאמנה, בצורה הטובה ביותר, את ההשפעות הכלכליות של עסקאות, אירועים ונסיבות הינו השקל החדש. כל עסקה שאינה במטבע הפעילות של החברה הינה עסקה במטבע חוץ.

מטבע ההצגה: הדוחות הכספיים של החברה מוצגים במטבע השקל החדש (להלן: הש"ח), כאשר כל הערכים עוגלו לאלף הקרוב, אלא אם צוין אחרת.

2. עסקאות שאינן במטבע הפעילות מטופלות כלהלן:

- א. עסקה הנקובה במטבע חוץ נרשמה, בעת ההכרה לראשונה, במטבע הפעילות, תוך שימוש בשער חליפין המידי בין מטבע הפעילות לבין מטבע החוץ במועד העסקה.
- ב. בכל תאריך מאזן, פריטים כספיים במטבע חוץ מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין המידי בסוף תקופת הדיווח.
- ג. בכל תאריך מאזן, פריטים לא כספיים שנמדדים בעלות היסטורית במטבע חוץ, מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין במועד העסקה.
- ד. בכל תאריך מאזן, פריטים לא כספיים שנמדדים בשווי הון במטבע חוץ מתורגמים תוך שימוש בשער החליפין במועד קביעת השווי ההון.

3. פעילות חוץ:

- א. תרגום של פעילות חוץ:

הדוחות הכספיים של פעילות החוץ, מתורגמים למטבע ההצגה של החברה בהתאם לאמור בביאור 2(ה)2(2) לעיל, כאשר מטבע הפעילות שלה הינו שונה. הפרשי שער הנובעים מהשקעה זו, מוכרים ברווח כולל אחר.
- ב. מימוש פעילות חוץ:

בעת מימוש פעילות חוץ, הסכום שיצטבר של הפרשי שער המתייחסים לאותה פעילות חוץ אשר הוכרו ברווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד לתקופה באותה תקופה בה הוכר הרווח או ההפסד ממימוש פעילות החוץ.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

א. דוחות כספיים מאוחדים:

1. חברות בנות:

כאשר החברה חשופה, או בעלת זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותה בישות מושקעת ויש לה את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלה, החברה שולטת באותה ישות אשר מסווגת כחברה בת. החברה מעריכה מחדש את שליטתה בחברה בת כאשר העובדות והנסיבות משתנות.

הדוחות הכספיים המאוחדים מציגים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות שלה כדוחות כספיים של ישות כלכלית אחת החל מהמועד בו מושגת שליטה ועד למועד בו החברה מאבדת שליטה. לפיכך, יתרות הדדיות, הכנסות והוצאות, רווחים והפסדים אשר הוכרו בנכסים ותזרימי מזומנים, הנובעים מעסקאות תוך קבוצתיות בין הישויות של החברה, בוטלו במלואם.

כמו כן, הדוחות הכספיים של החברות הבנות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

2. זכויות שאינן מקנות שליטה:

זכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות את החלק בהון החברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה. שינויים בשיעור ההחזקה לאחר השגת שליטה שאינם כרוכים באיבוד שליטה מטופלים כעסקה הונית. ההפרש בין השווי ההוגן של התמורה ששולמה או שהתקבלה לבין הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה הוכר ישירות בעודפים.

ז. הסדרים משותפים:

כאשר לחברה שיתוף חוזי מוסכם של שליטה בהסדר, לפיו החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות של ההסדר דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה, לחברה יש שליטה משותפת באותו הסדר. החברה מסווגת הסדרים משותפים כעסקה משותפת או כפעילות משותפת בהתאם לזכויות ולמחויבויות הנובעות מההסדר. החברה מעריכה את זכויותיה ואת מחויבויותיה תוך התחשבות במבנה ובצורה המשפטית של ההסדר, בתנאי ההסדר החוזי וכן, כאשר רלוונטי, בעובדות ובנסיבות אחרות.

א. פעילויות משותפות:

כאשר לחברה קיימות זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות בהקשר להסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כפעילות משותפת. החברה מכירה ביחס לזכותה בפעילות משותפת בחלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות.

ב. עסקאות משותפות:

כאשר לחברה קיימת זכות לנכסים נטו של הסדר משותף, החברה מסווגת את ההסדר כעסקה משותפת. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני (ראה גם להלן).

ח. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות:

כאשר לחברה יש את הכוח לקחת חלק בהחלטות בדבר המדיניות הפיננסית והתפעולית של ישות אחרת, אך כוח זה אינו מהווה שליטה או שליטה משותפת באותה המדיניות, לחברה יש השפעה מהותית באותה ישות, אשר תסווג כחברה כלולה. זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או המרה באופן מיידי, והשפעתן, כולל זכויות הצבעה פוטנציאליות המוחזקות על ידי ישות אחרת, הובאו בחשבון בהערכת הכוח לקביעת המדיניות כאמור.

השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת מטופלת תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, למעט כאשר ההשקעה (או חלק מההשקעה) מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 5.

הדוחות הכספיים של החברות הכלולות ושל העסקאות המשותפות הוכנו תוך שימוש במדיניות חשבונאית אחידה עם החברה לגבי עסקאות ואירועים דומים בנסיבות דומות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ח. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (המשך):

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

היה וחלקה של החברה בהפסדי חברה כלולה או בהפסדי עסקה משותפת שווה או עולה על זכויותיה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, מפסיקה החברה להכיר בחלקה בהפסדים נוספים. לאחר שזכויות החברה הוקטנו עד לאפס, הפסדים נוספים מוכרים רק במידה ולחברה התהוו מחויבויות משפטיות או מחויבויות משתמעות או במידה שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. רווחים המתהווים לאחר מועד ההכרה בהפסדים מוכרים רק כאשר חלקה של החברה ברווחים משתווה לחלק בהפסדים שלא הוכר.

מוניטין המתייחס לחברה כלולה או לעסקה משותפת נכלל בערך בספרים של ההשקעה ואינו מופחת. במקרים בהם השווי ההוגן נטו של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות הניתנים לזיהוי עלה על עלות ההשקעה בעת הרכישה, ההפרש הוכר ברווח או הפסד בעת הרכישה בחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

בחניה של ירידת ערך להשקעה נטו בחברה הכלולה או בעסקה משותפת בכללותה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 36 מבוצעת בכל עת כאשר יישום הדרישות של תקן חשבונאות בינלאומי 28 מצביע על כך שיתכן ונפגם ערכה של ההשקעה בחברה הכלולה. הפסד מירידת ערך כאמור, מוקצה להשקעה בכללותה.

עלייה בשיעור החזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת מטופלת בהתאם לשיטת הרכישה רק בגין השינוי בשיעור ההחזקה.

ירידה בשיעור החזקה בחברה כלולה או בעסקה משותפת מטופלת כגריעה של החלק היחסי בהשקעה תוך הכרה ברווח או הפסד. בנוסף, החברה מסווגת מחדש לרווח או הפסד חלק יחסי מסכומים שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר, אם סכומים אלה היו מסווגים מחדש לרווח או הפסד בעת מימוש של הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

החברה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני לגבי השקעה בחברה כלולה שהפכה להשקעה בעסקה משותפת ולגבי השקעה בעסקה משותפת שהפכה להשקעה בחברה כלולה, ללא מדידה מחדש של יתרת ההשקעה.

החברה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו השקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת. השקעה כלשהי שנותרה בחברה הכלולה לשעבר או בעסקה המשותפת לשעבר נמדדת בשווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן של ההשקעה שנותרה ותמורה כלשהי ממימוש של חלק מההשקעה לבין הערך בספרים של ההשקעה במועד בו הופסק השימוש בשיטת השווי המאזני מוכר ברווח או הפסד. סכומים שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

ט. צירופי עסקים:

כאשר החברה משיגה לראשונה שליטה בעסק אחד או יותר, צירוף העסקים מטופל בשיטת הרכישה. בהתאם לשיטה זו, החברה מזהה את הרוכש, קובעת את מועד הרכישה ומכירה בנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ובהתחייבויות שנטלו בהתאם לשוויים ההוגן, למעט חריגים. רכיבים של זכויות שאינן מקנות שליטה ביישום הנרכשת שהן זכויות בעלות בהווה ומזכות את מחזיקיהם בחלק יחסי מהנכסים נטו של הישות בעת פירוק, נמדדים במועד הרכישה לפי החלק היחסי של מכשירי הבעלות בהווה בסכומים שהוכרו בגין הנכסים נטו הניתנים לזיהוי או בשווי הוגן. כל הרכיבים האחרים של זכויות שאינן מקנות שליטה נמדדים בשוויים ההוגן למועד הרכישה, אלא אם נדרש בסיס מדידה אחר. כאשר צירוף עסקים מושג בשלבים, מועד הרכישה הוא המועד שבו החברה משיגה לראשונה שליטה בנרכש.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. צירופי עסקים (המשך):

בעת צירוף עסקים המושג בשלבים, החברה מודדת מחדש זכויות הונות שהוחזקו לפני כן בנרכש בשווין ההוגן למועד הרכישה ומכירה ברווח או בהפסד שנוצר כתוצאה מכך ברווח או הפסד. שינויים בשווי ההוגן של מניות הנרכש שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר מוכרים לפי אותו בסיס כפי שנדרש אם החברה הייתה מממשת ישירות את הזכות ההונית שהוחזקה על ידה לפני כן.

החברה מכירה במוניטין למועד הרכישה כעודף של הסכום הכולל של התמורה שהועברה, של סכום הזכויות שאינן מקנות שליטה, ובצירוף עסקים שהושג בשלבים, של השווי ההוגן למועד הרכישה של זכויות הונות הנרכש שהוחזקו קודם לכן על ידי החברה, על הסכום נטו למועד הרכישה של הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם במועד הרכישה סכום המוניטין הוא שלילי, החברה מכירה באותו מועד ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי.

החברה מודדת את התמורה שהועברה בהתאם לשווי ההוגן של הנכסים שנמסרו, ההתחייבויות שניטלו והמכשירים ההוניים שהונפקו. עלויות כלשהן שניתן ליחסן לצירוף העסקים מוכרות כהוצאה בתקופה בה התהוו, למעט עלויות להנפקת מכשירים הוניים או מכשירי חוב של החברה.

כאשר התמורה שהועברה כוללת הסדרי תמורה מותנית, החברה מודדת את התמורה המותנית במועד הרכישה בשווי הוגן. בתקופות עוקבות, שינויים בשווי ההוגן של תמורה מותנית, שלא סווגה כהון, מוכרים ברווח או הפסד.

י. שווי מזומנים:

כשווי מזומנים נחשבות השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה, אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי, כאשר התקופה לפרעון הינה עד שלושה חודשים ממועד הרכישה.

יא. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים:

הטיפול החשבונאי עד ליום 31 בדצמבר 2017:

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. נכס פיננסי מסווג במועד ההכרה לראשונה לאחת משתי קבוצות בהתאם למטרה לשמה נרכש.

א. נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר נמדדו בשווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן הוכרו ברווח או הפסד. עלויות עסקה המיוחסות לנכסים אלה מוכרות ברווח או הפסד בעת התהוותן.

ב. הלוואות וחייבים:

נכסים פיננסיים, שאינם נגזרים, בעלי תשלומים קבועים או שניתנים לקביעה ושאין מצוטטים בשוק פעיל נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחסן במישרין. לאחר הכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית בניכוי הפרשות לירידת ערך.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**יא. מכשירים פיננסיים (המשך):****1. נכסים פיננסיים (המשך):**

הטיפול החשבונאי החל מיום 1 בינואר 2018:

נכס פיננסי הוכר כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר תוך שימוש בחשבונאות מועד סליקת העסקה.

נכסים פיננסיים סווגו לאחת מקבוצות המדידה להלן על בסיס המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים ועל בסיס מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי. הסיווג הוא לנכס הפיננסי בשלמותו, ללא הפרדה של נגזרים משובצים.

א. מכשירי חוב בעלות מופחתת:

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישורין, למעט לקוחות שנמדדו לראשונה במחיר העסקה שלהם. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים אלה נמדדו בעלות מופחתת. הכנסות ריבית לפי שיטת הריבית האפקטיבית הוכרו לפי הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי (כלומר לפני ניכוי ההפרשה לירידת ערך), למעט עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, לגביהם הכנסות ריבית הוכרו לפי העלות המופחתת של הנכס הפיננסי (כלומר לאחר ניכוי ההפרשה לירידת ערך).

ב. מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

מכשירי חוב, שמוחזקים בהתאם למודל עסקי שמטרתו מושגת הן באמצעות גביית תזרימי המזומנים החוזיים והן באמצעות מכירה ושהתנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישורין. לאחר ההכרה לראשונה, שינויים בשווי ההוגן של נכסים אלה הוכרו ברווח כולל אחר ונצברו בקרן הון בגין מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, למעט סכומים שהוכרו ברווח או הפסד כאילו הנכס נמדד בעלות מופחתת.

ג. השקעות במכשירים הוניים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

מכשירים הוניים, שאינם מוחזקים למסחר ושאונם תמורה מותנית של רוכש בצירוף עסקים, שבעת ההכרה לראשונה יועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שיוחסו במישורין. לאחר ההכרה לראשונה, שינויים בשווי ההוגן של נכסים אלה הוכרו ברווח כולל אחר ונצברו בקרן הון בגין השקעות במכשירים הוניים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, למעט הכנסות מדיבידנדים שהוכרו ברווח או הפסד (אלא אם הדיבידנד מייצג בבירור השבה של חלק מעלות ההשקעה).

2. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות הוכרה כאשר החברה הפכה לצד להוראות החוזיות של המכשיר. התחייבות פיננסית מסווגת כהתחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

התחייבויות פיננסיות בקבוצה זו, כדוגמת איגרות חוב והלוואות מבנקים, נמדדו לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחסן במישורין. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלו נמדדו בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**יא. מכשירים פיננסיים (המשך):****3. ירידת ערך נכסים פיננסיים וביטולה:**

הטיפול החשבונאי עד ליום 31 בדצמבר 2017:

החברה מעריכה בסוף כל תקופת דיווח אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של נכס פיננסי או של קבוצת נכסים פיננסיים. אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של נכס פיננסי, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך כלהלן: ירידת ערך של נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת:

סכום ההפסד נמדד כהפרש שבין ערכו של הנכס בספרים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (למעט הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו) מהנכס, המהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי של הנכס הפיננסי. סכום ההפסד מוכר ברווח או הפסד.

אם, בתקופה עוקבת, הסכום של הפסד מירידת ערך קטן וניתן לייחס את הקיטון באופן אובייקטיבי לאירוע שהתרחש לאחר שהוכרה ירידת הערך, ההפסד מירידת הערך שהוכר קודם לכן מבוטל דרך רווח או הפסד, ובתנאי שהביטול לא גורם לכך שהערך בספרים של הנכס הפיננסי יהיה גבוה מהעלות המופחתת שהיתה צריכה להיות במועד ביטול ירידת הערך אילו לא היו מכירים בירידת הערך ברווח או הפסד.

יתרת לקוחות מוצגת נטו בדוח על המצב הכספי בקיזוז יתרת ההפרשה לחובות מסופקים. ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. בשל היעדר מהותיות, החברה לא הכירה בהפרשה בגין ירידת ערך בגין קבוצות לקוחות המוערכות באופן קבוצתי. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

הטיפול החשבונאי החל מיום 1 בינואר 2018:

החברה הכירה בהפרשה לירידת ערך בגין הפסדי אשראי חזויים על מכשירי חוב בעלות מופחתת, על מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, על חייבים בגין חכירה ועל נכסים בגין חוזים עם לקוחות. הפסדי אשראי חזויים הם הממוצע המשוקלל של הפסדי אשראי, משוקללים לפי הסיכונים להתרחשות כשל. ההפרשה לירידת ערך מפחיתה את הערך בספרים של הנכס, למעט מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, לגביהם ההפרשה לירידת ערך מוכרת ברווח כולל אחר.

החברה מודדת את הפסדי האשראי החזויים כך שישקפו: סכום בלתי מוטא ומשוקלל הסתברות, שנקבע על ידי הערכת טווח של תוצאות אפשריות; את ערך הזמן של הכסף (בהתאם לריבית האפקטיבית של המכשיר); וכן מידע סביר וניתן לביסוס שניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים על אירועי העבר, על תנאים נוכחיים ועל תחזיות של תנאים כלכליים עתידיים. החברה מעדכנת את ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, והשינוי בהפרשה מוכר כרווח או הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד החברה מדדה הפסדי אשראי בסכום הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר בגין לקוחות, בגין מכשירים פיננסיים אחרים שסיכון האשראי שלהם עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה, בגין נכסים בגין חוזים עם לקוחות ובגין חייבים בגין חכירה. הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר הם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של המכשיר.

4. קיזוז מכשירים פיננסיים:

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים ומוצגים בדוח על המצב הכספי בסכום נטו, רק כאשר קיימת לחברה, באופן מיידי, זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז הסכומים וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבויות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**יא. מכשירים פיננסיים (המשך):****5. גרעית מכשירים פיננסיים:**

התחייבות פיננסית נגרעת מהדוח על המצב הכספי כאשר ההתחייבות נפרעת, מבוטלת או פוקעת. כאשר התחייבות פיננסית קיימת מוחלפת בהתחייבות אחרת כלפי אותו מלווה בתנאים שונים מהותית, או כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, ההחלפה או השינוי מטופלים כגרעיה של ההתחייבות המקורית וכהכרה של התחייבות חדשה בשוויה ההוגן ומחושבת ריבית אפקטיבית חדשה לצורך מדידה עוקבת בעלות מופחתת.

ההפרש בין היתרות בדוחות הכספיים של שתי ההתחייבויות הנ"ל נזקף לרווח או הפסד לסעיף המימון, כאשר במידה והתהוו עלויות עסקה ישירות לצדדים שלישיים הן נזקפות אף הן לסעיף זה. במידה שההחלפה או השינוי אינם מהותיים, הם מטופלים כשינוי תנאי ההתחייבות המקורית כאשר הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החדשים, המהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית, משמש לעדכון ההתחייבות הקיימת. העדכון הנ"ל נזקף לרווח או הפסד לסעיף המימון. במידה ומתהוות עלויות עסקה ישירות לצדדים שלישיים הן מנוכות מההתחייבות המועדכנת כאמור ומחושבת ריבית אפקטיבית חדשה לאותו מועד.

התנאים שונים באופן מהותי אם הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי התנאים החדשים המהוון באמצעות שיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כולל עמלות כלשהן ששולמו, בניכוי עמלות כלשהן שהתקבלו, ובהתחשב בהתאמת מזומן בגין קרן מכשיר החוב המעורב בעסקה במידה וקיים, הינו שונה לפחות ב-10% מהערך בספרים של ההתחייבות הקיימת למועד השינוי. בנוסף, כאשר סף עשרת האחוזים לעיל אינו מתקיים, נבחנים גם פרמטרים איכותיים המתייחסים לשוני במאפיינים הכלכליים של מכשירי החוב המוחלפים אשר מתבססים על הסיכונים הכלכליים והפיננסיים של המשקיע.

יב. מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה:

עלות מלאי דירות למכירה בהקמה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. עלות המלאי נזקפת כהוצאה, בעת ההכרה בהכנסה, על בסיס שטחה של הדירה הבודדת ובאופן יחסי לסך עלות המלאי בפרויקט.

מלאי דירות למכירה בהקמה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה של הדירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

יג. נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה :

נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמת ודאות גבוהה ביותר (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. במקביל, ההתחייבויות המיוחסות ישירות לנכסים אלה מוצגות כהתחייבויות שוטפות בנפרד בדוח על המצב הכספי. נד"ל להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן אשר מסווג כנכס המוחזק למכירה בהתאם לאמור לעיל, ממשיך להיות מוצג לפי שווי הוגן ומוצג כנכס שוטף בנפרד המוחזק למכירה (או במסגרת קבוצת נכסים המוחזקים למכירה).

יד. מדידת שווי הוגן:

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות שלחברה יש גישה אליו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יד. מדידת שווי הוגן (המשך):

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי (נכסי נדל"ן להשקעה) מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. התחייבות לתשלום היטל השבחה בגין נדל"ן להשקעה מוכרת, בנפרד מהנכס, במועד מימוש הזכויות כמשמעותו בהוראות החוק. לפיכך, במסגרת מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה טרם ההכרה בהתחייבות כאמור לתשלום היטל השבחה, מובאים בחשבון תזרימי המזומנים השלייליים בגין ההיטל. ראה ביאור 2.טז. להלן.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

לצורך כך כולל התקן מדרג שווי הוגן הקובע שלוש רמות שונות לפי סדר העדיפויות של מקור הנתונים ששימש למדידת השווי ההוגן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
 - רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
 - רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).
- כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוחות הכספיים לפי שווי הוגן, או שניתן גילוי לשווי הוגן, מסווגים לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים לרמה במדרג השווי ההוגן כאשר במידה ונתונים מסווגים לרמות שונות במדרג, סיווג המדידה נעשה פי הרמה הנמוכה ביותר במדרג המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה.

טו. הצמדה:

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

טז. הפרשות:

החברה מכירה בהפרשות בדוחות הכספיים כאשר קיימת לחברה מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירועי העבר, צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים המגלמים הטבות כלכליות כדי לסלקה וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה הינו האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. כאשר ההשפעה של ערך הזמן הינה מהותית, סכום ההפרשה נמדד לפי הערך הנוכחי של ההוצאות החזויות שתדרשנה לסילוק המחויבות.

הפרשה בגין מחויבות לשלם היטל השבחה שמוטל מתוקף חוק מוכרת בדוחות הכספיים רק בעת התרחשות הפעילות שגרמה לתשלום ההיטל ("האירוע המחייב"), כפי שנקבעה בחקיקה. לפיכך, החברה מכירה במחויבות לשלם היטל השבחה המוטל בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 רק בעת "מימוש זכות במקרקעין" כמשמעות מונח זה באותו חוק (קבלת היתר, התחלת שימוש במקרקעין לפי היתר שניתן או העברת הזכויות במקרקעין).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יז. נדל"ן להשקעה, לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר כנס זכות שימוש לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. כאשר החברה מספקת שירותים לשוכרי נדל"ן, נדל"ן זה מטופל כנדל"ן להשקעה, אם השירותים מהווים מרכיב בלתי משמעותי, באופן יחסי, מההסדר בכללותו.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן (ראה גם סעיף 2.ד). רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכונים הפרוייקט, נמדד הנדל"ן על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד לסיום ההקמה או עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה, כמוקדם מביניהם.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק לתמיד השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. מועד המימוש הינו המועד בו הועברה השליטה על הנכס. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח על הרווח הכולל בתקופה שבה נגרע הנכס. מועד העברת השליטה בנכס וכן קביעת התמורה, לרבות כאשר זו כוללת תמורה משתנה, נקבעים בהתאם להוראות הרלבנטיות בנושא של IFRS 15.

יח. עלויות אשראי

במקרים בהם ניתן לייחסן ישירות לרכישה, להקמה או לייצור של נכסים כשירים, (נדל"ן להשקעה בהקמה) עלויות אשראי, הנ"ל הונו כחלק מעלות אותם הנכסים על פני תקופת ההקמה. החברה היונה עלויות אשראי כאשר התהוו יציאות בגין הנכס, התהוו עלויות אשראי ובוצעו הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימושו המיועד או למכירתו. החברה תפסיק להוון עלויות אשראי כאשר באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו הושלמו.

יט. נכסים בלתי מוחשיים:

1. נכס בלתי מוחשי הינו נכס לא כספי, ניתן לזיהוי, חסר מהות פיזית. קריטריון יכולת הזיהוי, בהגדרה זו, יתקיים במידה והנכס ניתן להפרדה או שהנכס נובע מזכויות חוזיות או זכויות משפטיות אחרות, וזאת מבלי להתחשב אם זכויות אלה ניתנות להעברה או ניתנות להפרדה מהחברה או מזכויות וממחויבויות אחרות.
 2. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים במסגרת צירוף עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה.
 3. בתקופות שלאחר ההכרה לראשונה, נכס בלתי מוחשי מוצג לפי העלות בניכוי הפחתה שנצברה ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצבר.
 4. על פי הערכת ההנהלה, לנכסים הבלתי מוחשיים (למעט מוניטין), אורך חיים מוגדר.
 5. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה:
- (א) סכום בר-פחת מוקצה באופן שיטתי על פני אורך חייו השימושיים. בשיטת הקו הישר על פני השנים הוצאות ההפחתה לכל תקופה מוכרות ברווח או הפסד - ראה ביאור 2.ב.11. להלן.
- (ב) החברה סוקרת את אורך החיים השימושיים ואת שיטת ההפחתה בה נעשה שימוש לפחות כל סוף שנת כספים. שינויים מטופלים מכאן ולהבא כשינוי באומדן חשבונאי.
6. לעניין ירידת ערך של נכסים בלתי מוחשים ראה ביאור 2.כב. להלן.
 7. לעניין מוניטין הנובע מרכישת חברה מוחזקת - ראה ביאור 2.ט. לעיל.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):**כ. הכרה בהכנסה:**

א. הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית:

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. החברה פועלת כספק עיקרי ונושאת עיקרית בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה ולכן מכירה בהכנסותיה בגין חיובי שוכרים שוטפים עבור הוצאות תחזוקה, ניקיון ומיסים על בסיס ברוטו.

עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת השכירות מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מדמי השכירות. תמריצי חכירה שהוענקו לשוכרים מוכרים כנכס נפרד ומופחתים בשיטת הקו הישר כנגד קיטון מההכנסות מדמי שכירות על פני תקופת השכירות.

ב. הכנסות ממתן שירותים:

הכנסות ממתן שירותי ניהול לנכסי הנדל"ן להשקעה מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה לתאריך הדיווח. על-פי שיטה זו, ההכנסות מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים.

כא. הוצאות שיווק ופרסום:

החברה רושמת בספריה הוצאות פרסום ושיווק אשר מיוחסות למיתוג של קנייניה בסעיף נפרד בדוחות על הרווח או הפסד. שאר הוצאות הפרסום והשיווק המיוחסות ישירות ומזהות ברמת הנכס הספציפי נרשמות בסעיף עלויות אחזקה ותפעול.

כב. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים:

החברה בוחנת בכל סוף תקופת דיווח האם קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך של נכסים לא כספיים, המחייבים בחינה לירידת ערך. ללא קשר אם קיימים סימנים לירידת ערך, החברה בוחנת אחת לשנה ירידת ערך של מוניתין הנובע מצירוף עסקים או מרכישת זכות בפעילות משותפת שפעילותה מהווה עסק. במידה וסימנים לירידת ערך קיימים, אומדת החברה את סכום בר ההשבה של הנכס או של יחידה מניבה מזומנים. סכום בר ההשבה הוא כגובה מבין השווי ההוגן בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש. שווי שימוש הינו הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, החזויים לנבוע מנכס או מיחידה מניבת מזומנים. היה וסכום בר ההשבה נמוך מהערך בספרים של הנכס, מכירה החברה בהפסד מירידת ערך ומפחיתה את ערך הנכס בספרים לסכום בר ההשבה שלו מיידית ברווח או הפסד. לצורך הבחינה לירידת ערך, מוניתין שנרכש בצירוף עסקים מוקצה ממועד הרכישה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים אשר צפויות ליהנות מהסינרגיה בצירוף העסקים. החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים כאשר סכום בר ההשבה של היחידה נמוך מערכה בספרים. במקרה כזה, החברה מקצה את ההפסד מירידת ערך להקטנת הערך של נכסי היחידה, תחילה כנגד מוניתין שהוקצה ליחידה ולאחר מכן לשאר הנכסים באופן יחסי על בסיס ערכם בספרים (בכפוף לסכום בר ההשבה שלהם). הפסדים אלה מוכרים מיידית ברווח או הפסד.

החברה מעריכה בסוף כל תקופת דיווח אם קיימים סימנים המעידים על כך שהפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניתין, שהוכר בתקופות קודמות, אינו קיים עוד או הוקטן. כאשר קיימים סימנים כאמור, החברה מחשבת את סכום בר ההשבה של הנכס. הפסד מירידת ערך של הנכס, למעט מוניתין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה הפסד מירידת ערך. ערך בספרים של נכס, למעט מוניתין, שעלה כתוצאה מביטול הפסד מירידת ערך, לא יעלה על הערך בספרים שהיה נקבע (בניכוי פחת או הפחתה) אילו לא הוכר הפסד מירידת ערך בשנים קודמות. ביטול הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניתין, מוכר מיידית ברווח או הפסד. ביטול הפסד מירידת ערך של יחידה מניבה מזומנים יוקצה לנכסי היחידה, פרט למוניתין, באופן יחסי לערך בספרים של נכסים אלה. כתוצאה מהביטול, הערך בספרים של נכס לא יעלה על הנמוך מבין סכום בר ההשבה שלו או הערך בספרים שהיה נקבע כאמור אילו לא נקבע הפסד מירידת ערך. הפסד בגין ירידת ערך מוניתין אינו ניתן לביטול.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כג. חכירות:

החברה כמחכיר בחכירה תפעולית:

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות הסכם השכירות והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן: הסכמי חכירה, בהם לא הועברו על ידי החברה באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, מסווגים כחכירה תפעולית. נכסי הנדל"ן להשקעה מוכרים בהסכמי חכירה תפעולית לשוכרי הנכסים. באשר להכנסות החכירה ראה סעיף 2.3. לעיל. כמו כן, החברה חוכרת נכסי בסיס המשמשים רכוש קבוע בסכומים זניחים ושאינם מהותיים. תשלומי החכירה בגינם מוכרים עם התהוותם כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

כד. תשלום מבוסס מניות:

1. עסקאות אלה כוללות עסקאות עם עובדים בתמורה לשירותיהם (תנאי ישירות) המסולקות במכשירים הוניים, מניות של החברה.
2. בעסקאות תשלום מבוסס מניות לעובדים המסולקות במכשירים הוניים, שווי ההטבה נמדד במועד ההענקה על פי הוראות בהסתמך על מודל B&S לתמחור אופציות. שווי ההטבה נזקף באופן שוטף להוצאות שכר כנגד קרן הון, על פני תקופת ההבשלה (Vesting).
3. הענקת מכשירים הוניים עשויה להיות מותנית בקיום תנאי הבשלה מוגדרים. מכאן, שעל בסיס מצטבר, לא יוכר סכום כלשהו בגין שירותים שהתקבלו אם המכשירים ההוניים המוענקים אינם מבשילים עקב אי עמידה בתנאי שירות.

כה. מסים על ההכנסה:

1. הדוחות הכספיים כוללים מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין הדיווח הכספי לבין הדיווח לצרכי מס הכנסה. הפרשים אלה נובעים בעיקר מהפרשים בין היתרה המופחתת של פריטים בדוחות הכספיים לבין הסכומים שיתורו בעתיד לצורכי מס-הכנסה, מפריטים מסוימים אשר נמדדים בשווי הוגן בדוחות הכספיים ללא תיאום מקביל לצורכי מס, מפער בעיתוי זקיפת הוצאות והכנסות מסוימות ומיתרות להעברה של הפסדים לצורכי מס.
2. נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים בתקופה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לסוף תקופת הדיווח.
3. התחייבות מסים נדחים מוכרת בגין כל ההפרשים הזמניים החייבים במס, אלא אם התחייבות המסים הנדחים נובעת כתוצאה מהכרה לראשונה במוניטין או מהכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים ואשר במועד העסקה אינה משפיעה על הרווח החשבונאי או על ההכנסה החייבת (ההפסד לצורך מס).
4. התחייבות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו בגין השקעה בחברות מוחזקות לא הוכרה. הפרשים זמניים אלה עשויים להתחייב במס, אם החברה תממש את ההשקעה בחברות המוחזקות והואיל אך כל עוד אין בכוונת החברה לממשן, לא הוכרה התחייבות כאמור.
5. מסים שוטפים ומסים נדחים מוכרים ברווח או הפסד, למעט אם הם נובעים מעסקה או מאירוע אשר מוכרים מחוץ לרווח או הפסד.
6. המסים הנדחים בגין נכסי נדל"ן להשקעה המוצגים בשווי הוגן נמדדים על בסיס ההנחה שהערך בספרים שלהם יושב במלואו באמצעות מכירה בלבד, ובהתאם לזאת נמדדים כך שישקפו את השלכות המס שיחולו בעת מכירת הנכס ולא במשך תקופת השימוש בו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

כה. מסים על ההכנסה (המשך):

7. החברה שיקפה את ההשפעה של חוסר הודאות בקביעת רכיבי חישוב מסים שוטפים ונדחים כאשר אין זה צפוי (מעל 50%) שרשות המס תקבל טיפול מס לא ודאי. החברה שיקפה את ההשפעה של חוסר הודאות לכל טיפול מס לא ודאי באמצעות שיטת "הסכום הסביר ביותר" או שיטת "התוחלת" בהתאם לשיטה שהחברה מצפה שתספק תחזיות טובות יותר בקשר להחלטה לגבי חוסר הודאות. החברה קבעה אם להביא בחשבון טיפול מס לא ודאי בנפרד, או ביחד עם טיפול מס לא ודאי אחר אחד, או יותר, בהתאם לגישה שמספקת תחזיות טובות יותר בקשר להחלטה לגבי חוסר הודאות. כמו כן, מניחה החברה כי רשות המס תבדוק סכומים שיש לה זכות לבדוק ויהיה ברשותה ידע מלא של כל המידע המתייחס.

כו. רווח למניה:

הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי מניות החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך השנה.

כז. השפעת תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים ותיקונים לתקנים בתקופה שלפני יישומם היכולים להשפיע על הדוחות

הכספיים בתקופה של היישום לראשונה:

להלן מידע לגבי תקני דיווח כספי בינלאומיים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שפורסמו אך טרם נכנסו לתוקף, שעשויים להשפיע על הדוחות הכספיים של החברה בעת יישומם לראשונה. למעט אם נאמר אחרת, כל תקן, תיקון או פרשנות שצוינו להלן ניתנים ליישום מוקדם, תוך מתן גילוי לכך.

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

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

כדי להיחשב עסק בהתאם להנחיות התקן (במידה ולדוגמה לא יושם מבחן הריכוזיות), הפעילות והנכסים שנרכשו חייבים לכלול לפחות תשומה ותהליך ממשי שיחד תורמים משמעותית ליכולת ליצור תפוקות. לצורך כך נוספו הנחיות כיצד לבחון האם התהליך הוא ממשי. כמו כן, הגדרת תפוקות (שמהווה אחד משלושת הרכיבים המהווים עסק: תשומות, תהליכים ותפוקות) השתנתה מתוך רצון להתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוח אשר מפיקים הכנסות, תשומה על השקעות או הטבות אחרות. שינוי נוסף חל במאפיין משתתפי השוק כך שלא נדרש עוד לבחון מנקודת ראותם האם ביכולתם להחליף מרכיב אחד או יותר בהגדרת עסק או לשלב את הפעילות והנכסים שנרכשו עם אלה הקיימים אצלם.

התיקונים ל-IFRS 3 ייושמו אך ורק לגבי רכישות נכסים ועסקאות צירופי עסקים שמועד הרכישה שלהן הינו ביום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן. דהיינו, ללא בחינה או הצגה מחדש של עסקאות כאלה בעבר. לפיכך, ליישומם לראשונה של התיקונים ל-IFRS 3 לא תהיה השפעה על תקופות דיווח טרם יישומם.

ביאור 3 - מזומנים ושווי מזומנים:

הרכב:

31.12.2018	31.12.2019	שיעור ריבית ליום
		31.12.2019 %
49	91	0.23-0.45
165	902	
214	993	
2	-	
35	4	
37	4	
251	997	

בשקלים:

בקופה ובבנקים
פקדונות

במטבע חוץ:

בקופה ובבנקים
פקדונות

ביאור 4 - נכסים פיננסיים לזמן קצר:

הרכב:

31.12.2018	31.12.2019
5	7
13	10
4	3
26	31
41	40
22	24
8	48
160	152
279	315

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

אג"ח ממשלתי צמוד
אג"ח ממשלתי שקלי
אג"ח קונצרני צמוד דולר
אג"ח קונצרני צמוד מדד
אג"ח קונצרני שקלי
מניות בישראל
מניות ואג"ח חו"ל
קרנות סל וקרנות נאמנות

סך-הכל

ביאור 5 - הלוואות ופקדונות לזמן קצר:

הרכב:

		שיעור ריבית ליום		
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2019		
		%		
8	3		פקדונות בנאמנות	
8	3		סך הכל פקדונות	
9	8	5.0	חלות שוטפת וריבית לקבל בגין הלוואות לאחרים (ראה ביאור 22ה)	
1	1	4.0-8.0	חלויות שוטפות וריבית לקבל של הלוואות שניתנו לשוכרים	
10	9		סך הכל הלוואות	
18	12		סך הכל	

ביאור 6 - לקוחות:

א. הרכב:

31.12.2018	31.12.2019	
15	10	חובות פתוחים
4	4	המחאות לגביה
18	18	הכנסות לקבל
37	32	
(7)	(5)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
30	27	סך-הכל

ב. לחברה לקוחות רבים אשר אף אחד מהם אינו מהותי לה, ולפיכך חשיפתה לסיכוני אשראי נמוכה.

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה:

הרכב:

31.12.2018	31.12.2019	
-	1	עסקאות בשליטה משותפת
9	11	הוצאות מראש
-	71	תמורה נדחית (א)
8	11	מס הכנסה לקבל
1	67	מוסדות (ב)
4	7	חייבים אחרים
22	168	סך-הכל

- א. ביום 12 בפברואר, 2013, התקשרו החברה וחברות בשליטתה המלאה, בהסכמים למכירת מלוא זכויותיהן בקניון "רננים" ברעננה ובקניון "סביונים" ביהוד. מתוך סך התמורה שנקבעה על כ-1,022 מיליוני ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ), אשר נחלקים לכ-844 מיליון ש"ח בגין קניון "רננים" וסך של כ-178 מיליון ש"ח בגין קניון "סביונים", תמורה בסך של כ-70 מיליון ש"ח, תשולם בתוך 7 שנים ממועד חתימת ההסכם. לאחר תאריך המאזן שולמה יתרת התמורה.
- ב. כולל חייבים בגין מע"מ בעקבות עסקת רכישת חלק המיעוט בחברת קניון רמת אביב בע"מ כמפורט בביאור 10.ד.

ביאור 8 – מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה:

במהלך שנת 2019 סווגה החברה סך של כ-36 מיליון ש"ח מסעיף "נדל"ן להשקעה" לסעיף "מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה", בעקבות תחילת פיתוח הקרקע לצורך מכירה של דירות מגורים והתקשרות החברה בהסכם פיתוח עם קבלן ראשי. לסיווג האמור לא הייתה השפעה על הדוחות הכספיים. החברה זוקפת למלאי הדירות בפיתוח חלק יחסי מעלויות הבנייה.

ביאור 9 - הלוואות לזמן ארוך:

א. הרכב:

31.12.2018	31.12.2019	שיעור ריבית ליום	בסיס	הצמדה
		31.12.2019		
		%		
8	7	4.0-8.0	מדד	הלוואות לשוכרים
210	196	5.0	מדד	הלוואות מוכרים (ראה ביאור 22.ה)
218	203			
(10)	(9)			בניכוי חלויות שוטפות
208	194			סך-הכל

ביאור 9 - הלוואות לזמן ארוך (המשך):

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך המאזן:

31.12.2018	31.12.2019	
10	9	שנה ראשונה (חלויות שוטפות)
11	10	שנה שנייה
9	9	שנה שלישית
8	8	שנה רביעית
180	167	שנה חמישית ואילך
218	203	סך-הכל

ג. פרטים נוספים:

1. לפרטים נוספים ראה ביאור 25 בדבר מכשירים פיננסיים.

ביאור 10 - השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

א. הרכב:

31.12.2018	31.12.2019	
216	245	השקעות לפי שיטת השווי המאזני
		השקעות אחרות:
3	1	שטרי הון (1)
66	79	הלוואה (2)
69	80	סך-הכל השקעות אחרות
285	325	סך-הכל

- (1) שטר הון צמוד למטבע ההונגרי (פורינט) אשר הנפיקו חברות מוחזקות (50%) הפועלות בתחום הנדל"ן בהונגריה.
 (2) החברה העמידה לחברה בשליטה משותפת (50%) הלוואה שאינה צמודה למדד ונושאת ריבית בשיעור 4% לשנה.

ב. להלן פרטים בדבר מידע פיננסי מתומצת של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

הנתונים המצורפים כוללים את חלק החברה ברווח של העסקאות המשותפות.

חברות בשליטה משותפת:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
21	37	29	רווח

ביאור 10 – השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

ג. פרטים על שיעורי בעלות ושליטה של חברות עיקריות ופעילות בחברה, המאוגדות בישראל ובחו"ל:

31.12.2018	31.12.2019		שם החברה המוחזקת	שם החברה המחזיקה
שיעור בהון	מעמד בחברה	שיעור בהון		
מליסרון בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	בריטיש ישראל השקעות בע"מ	
73.4%	בת	100.0%	קניון רמת אביב בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	קריון מרכז קניות בע"מ	
50.0%	עסקה משותפת	50.0%	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	
חברה כלולה בחו"ל:				
50.0%	כלולה	50.0%	CPH2 Kft - Minron Kft.Minron חברות רשומות בהונגריה	
בריטיש ישראל השקעות בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	נכסי אזו-ריט בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	בריטיש ישראל הייטק (צפון) בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	אירוס הגלבוע בע"מ	
נכסי אזו-ריט בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	כלמר בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	אזורי פארק בע"מ	
מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	עוז טכנולוגיות (1972) בע"מ	
82.3%	בת	82.3%	אבנת בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	אזו-ריט רחובות בע"מ	
72.0%	בת	72.0%	אזו-ריט בילו סנטר בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	הראל הטיילת קניונים בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	אזו-ריט הדר בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	קניון סירקין (בריטיש ישראל) בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	מ.לא. הנגב השקעות ויזמות בע"מ	
עוז טכנולוגיות (1972) בע"מ:				
17.7%	בת	17.7%	אבנת בע"מ	
אבנת בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	אבנת השכרות בע"מ	
כלל השקעות בנדל"ן בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	מליסרון (בית המילניום) בע"מ	
74.0%	בת	74.0%	אזורי מל"ל תעשיות בע"מ	
הראל הטיילת קניונים בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	פיצה האט (ישראל) החזקות 1993 בע"מ	
100.0%	בת	100.0%	ע.ר.ד. עמרי ורועי בע"מ	
כלמר בע"מ:				
100.0%	בת	100.0%	כלל השקעות בנדל"ן בע"מ	

ביאור 10 – השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך):

ד. רכישת המיעוט בחברת קניון רמת אביב בע"מ:

ביום 25 בדצמבר, 2019 התקשרה החברה בהסכם לרכישה של 26.6% מהון המניות של קניון רמת אביב בע"מ, בעלת הזכויות בקניון עופר רמת אביב בתמורה לסך של 425 מיליון ש"ח. לאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה במלוא הזכויות בחברת קניון רמת אביב בע"מ.

ביאור 11 - נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין:

א. הרכב:

סך-הכל	מוניטין	הסכם ניהול וקשרי לקוחות
542	530	12
יתרת עלות ליום 1 בינואר 2019		
11	4	7
הפחתה נצברת ליום 1 בינואר 2019		
1	-	1
הפחתה לשנת 2019 (ב.2 ו-ב.3)		
12	4	8
הפחתה נצברת ליום 31 בדצמבר 2019		
530	526	4
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019		
531	526	5
יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2018		

ב. פרטים נוספים:

- ביום 12 באפריל 2011 הושלמה רכישת בריטיש ישראל השקעות בע"מ. במועד הרכישה הכירה החברה במוניטין שנוצר בגין הרכישה בסך של 438 מיליון ש"ח (ראה יחידה מניבת מזומנים 1 בהמשך).
- שיטת ההפחתה שיישמה החברה בקשר עם הפחתת נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים מוגדר הינה קו ישר על פני 13.75 שנים.
- ההפחתה של נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר נזקפה לסעיף הוצאות אחרות ברווח או הפסד.
- ביום 31 בדצמבר 2016 הושלמו תנאים מתלים לרכישת 23.4% מחברת אזורי מלל תעשיות בע"מ. במועד הרכישה הכירה החברה במוניטין שנוצר בגין הרכישה בסך של 88 מיליון ש"ח (ראה יחידה מניבת מזומנים 2 בהמשך).

ג. פרטים נוספים בדבר סכום בר השבה של יחידה מניבת מזומנים:

- להלן מוצגים פרטים ביחס לסכומי המוניטין המוקצים ליחידות מניבות המזומנים השונות:

יתרת המוניטין ליום		
31 בדצמבר		
2018	2019	
438	438	יחידה מניבת מזומנים 1
88	88	יחידה מניבת מזומנים 2

ביאור 11 - נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין (המשך):

ג. פרטים נוספים בדבר סכום בר השבה של יחידה מניבת מזומנים (המשך):

יחידה מניבת מזומנים 1

סכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים נקבע על בסיס שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש. לצורך בחינת ירידת ערך מוניטין, החברה בחנה את ירידת הערך ברמת החברה בכללותה, אשר מהווה את הרמה הנמוכה ביותר בה קיים מעקב על המוניטין, כפי שנקבע במועד הרכישה.

שווי ההוגן של הפעילות חושב באמצעות שווי ההוגן של ההון העצמי של החברה בתוספת שווי ההוגן של התחייבויותיה הפיננסיות, נטו. חישוב זה מסווג לרמה 2 במדרג השווי ההוגן.

להלן ההנחות אשר שימשו לצורך חישוב השווי ההוגן של פעילות החברה:

א. שווי הוגן הון עצמי - חושב על פי מחירן המצוטט של מניות החברה בשוק פעיל (בבורסה לניירות ערך), ליום 31 בדצמבר 2019.

ב. פרמיית שליטה - חושבה על פי אמידת פרמיית השליטה המגולמלת בחברות השוואה בינלאומיות אשר עוסקות בפעילות דומה לפעילות החברה.

ג. שווי הוגן התחייבויות פיננסיות - בוצע חישוב של השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות, נטו של החברה לתאריך המאזן. השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות לזמן ארוך בריבית קבועה הוערך באמצעות היוון תזרימי מזומנים לפי לוחות הסילוקין של כל הלוואה במקדם היוון נורמטיבי. שיעור ההיוון הותאם לכל הלוואה על בסיס המח"מ ותנאי ההלוואה. שיעורי היוון עיקריים נעים בין 1.6% - 1.8%.

שווי אגרות חוב סחירות, חושבו על פי מחירן המצוטט של איגרות החוב בשוק פעיל (בבורסה לניירות ערך), ליום בחינת ירידת הערך.

נעשתה השוואה של השווי ההוגן בניכוי עלויות למימוש לערך הפנקסני של הנכסים התפעוליים בתוספת המוניטין שרשום בספרים. על פי בדיקה זו השווי של היחידה מניבת המזומנים עולה על ערכה הפנקסני ולפיכך לא קיימת ירידת ערך של המוניטין.

האומדנים וההנחות נקבעו בהתאם להערכת הנהלת החברה לגבי מגמות עתידיות בענף, והם מתבססים על מקורות חוץ ופנים ובהתאם להנחות כלכליות של מעריכי שווי בלתי תלויים.

יחידה מניבת מזומנים 2

סכום בר ההשבה של היחידה המניבה מזומנים נקבע בהתבסס על שווי שימוש. בחישוב שווי השימוש הובאו בחשבון תחזיות לתזרימי המזומנים נטו ששימשו בהערכת השווי השמאית של נכסיה התפעוליים המניבים של אזורי מל"ל, אשר נעשתה בגישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF) בשיעורי היוון עיקריים הנעים בין 6.75% - 7.25%. חישוב זה מסווג לרמה 3 במדרג השווי ההוגן. נעשתה השוואה של שווי השימוש לערך הפנקסני של הנכסים התפעוליים בתוספת המוניטין שרשום בספרים, על פי בדיקה זו השווי של היחידה מניבת המזומנים עולה על ערכה הפנקסני ולפיכך לא קיימת ירידת ערך של המוניטין.

2. לבחינת ירידת ערך מוניטין - ראה ביאור 2.כב.

ביאור 12 - נכסים פינוסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2018	31.12.2019	
69	-	תמורה נדחית (ראה ביאור 7.א.)
6	-	חייבים בגין מכירת נכסים (1)
7	7	נכסים אחרים (2)
82	7	

1. תמורה נדחית בגין מכירת זכויות החברה בקניון הראל, צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית של 8% לשנה. בשנת 2019 הפרישה החברה את יתרת החוב לחובות מסופקים. לפרטים נוספים ראה ביאור 22.ה.
2. כולל יתרת חייבים ממוסדות מוניציפליים ע"ס 6.5 מיליוני ש"ח.

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה:

א. הרכב / תנועה:

2018	2019	
17,708	18,017	שווי הוגן ליום 1 בינואר
330	265	השקעות בנכסים קיימים
146	975	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה (ביאור 13.ה.).
-	(162)	סיווג לנכס מוחזק למכירה (ראה ביאור 34)
-	(36)	העברה למלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה (ביאור 8)
(178)	-	מימוש נדל"ן להשקעה (ביאור 13.ד.)
11	11	היוון מימון לנדל"ן בהקמה
18,017	19,070	יתרה ליום 31, בדצמבר

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. מדידת השווי ההוגן:

שטח משווק (באלפי מ"ר)	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן	תיאור הקבוצה
ליום 31 בדצמבר, 2019					
4-115	44-467	שכ"ד חודשי למ"ר	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	17,847	קבוצה א'
	5.25%-7.5%	שיעור היוון עיקרי			
	88%-100%	שיעור תפוסה			
			גישת ההשוואה	900	קבוצה ב'
	6.75%-7.5%	שיעור היוון עיקרי	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	323	קבוצה ג'
	4-8 אש"ח	עלות הקמה למ"ר			
ליום 31 בדצמבר, 2018					
4-115	44-467	שכ"ד חודשי למ"ר	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	16,880	קבוצה א'
	6.25%-7.75%	שיעור היוון עיקרי			
	90%-100%	שיעור תפוסה			
			גישת ההשוואה	659	קבוצה ב'
	7.25%-7.75%	שיעור היוון עיקרי	היוון תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	478	קבוצה ג'
	4-8 אש"ח	עלות הקמה למ"ר			

(1) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון: דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעורי ההיוון העיקריים בהם נעשה שימוש נעים בין 5.25% ל-7.5%.

(2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על הערכת שווי השוק של הנכס, בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם.

(3) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על העלויות הצפויות להקמת נכס הדומה לנכס הנמדד. שווי הקרקע כריקה ופנויה בתוספת עלות הפיתוח והקמת המבנים.

קבוצות א', ב' ו-ג' מהוות רמה 3 בהיררכיית שווי הוגן כמובא בביאור ג.25.

ביאור 13 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ג. מידע בדבר הסכומים שהוכרו ברווח והפסד בגין נדל"ן להשקעה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
1,543	1,557	1,561	הכנסות דמי שכירות ואחרות מנדל"ן להשקעה
415	412	409	עלויות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות דמי שכירות ואחרות

ד. מימוש נדל"ן להשקעה:

ביום 26 במרץ 2018, התקשרה חברה בת עם צד בלתי קשור בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במרכז המסחרי "עופר חונים קונים", לרבות, בין היתר, מקרקעי המרכז המסחרי וזכויות הבנייה. התמורה נקבעה לפי שווי של 178 מיליון ש"ח כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2017, עמד שווי הנכס בדוחות הכספיים של החברה על סך של כ- 159 מיליון ש"ח. בעקבות המימוש, הוכר רווח ברוטו בסך של כ- 19 מיליון ש"ח שנזקק לסעיף עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו. במהלך הרבעון השני של שנת 2018 שילמה החברה מס שבח בסך 22.3 מיליון ש"ח כך שהתמורה נטו ממימוש הנכס הינה 156 מיליון ש"ח.

ה. ניתוח רגישות:

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן (כולל חברות אשר מטופלות לפי שיטת השווי המאזני בדוחות הכספיים): בהתבסס על NOI של כ- 1,223 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההוגן הינו כ- 635 מיליון ש"ח (בניכוי מסים נדחים בשיעור 23% - כ- 489 מיליון ש"ח).

ו. שינוי בשיעור ההיוון:

במהלך שנת 2019 נצפתה ירידה בשיעורי התשואה בכל סוגי הנכסים המניבים לעומת השיעורים שנצפו בשנת 2018, מגמה זו מהווה המשך למגמות ירידה מתונות שנצפו בחלק מהנכסים בשנים האחרונות. העסקאות שיצאו לפועל במהלך שנת 2019 ואשר לגביהן פורסם מידע משלים שממנו ניתן להסיק על שיעור התשואה המגולם בעסקה, משקפות שיעורי תשואה נמוכים מאלו שבאו לידי ביטוי בהערכות השווי של אותם נכסים, או אותו סוג נכסים. הירידה בשיעור ההיוון המשוקלל על כלל נכסי החברה בשנת 2019 הינה כ-0.4%.

ז. שעבדים וערבויות:

ראה ביאור 22.ב וביאור 22.ג.

ביאור 14 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים:

א. הרכב:

שיעור הריבית ליום		
31.12.2018	31.12.2019	
		31.12.2019
		%
31	662	
31	662	
בנקים:		
חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך		
סך-הכל		
אחרים:		
192	250	P-1%
33	36	
225	286	
256	948	
סך-הכל		

1. במהלך שנת 2019 הנפיקה החברה ניירות ערך סחירים - סדרה 3 בהיקף של 58.1 מ' ש"ח, בדרך של הרחבת סדרה.

ב. למידע נוסף ראה ביאור 25.

ביאור 15 - ספקים ונותני שירותים:

הרכב:

31.12.2018	31.12.2019	
33	29	חובות פתוחים
31	102	המחאות לפרעון
51	17	הוצאות לשלם
115	148	סך-הכל

ביאור 16 - זכאים ויתרות זכות:

הרכב:

31.12.2018	31.12.2019	
24	24	התחייבויות לעובדים ונלוות בגין שכר
84	87	ריבית לשלם
5	-	מוסדות
10	25	הכנסות מראש
65	96	הוצאות לשלם (א)
3	9	אחרים
* 191	241	סך-הכל

* בעקבות יישום פרשנות IFRIC 23 בדבר טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה, סיווגה החברה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2018 יתרות בין סעיף זכאים ויתרות זכות לבין סעיף הפרשות למס לפי פרשנות זו.

א. עיקר היתרה נובעת מ:

1. הפרשות להיטלים, אגרות והשבחות.
2. ביום 30 בספטמבר 2014 הושלמה העסקה למכירת קניון נהריה, והזכויות בקניון הועברו לרוכשים. בהסכם המכר נקבע מנגנון שתכליתו להבטיח לרוכשים תשואה שנתית בשיעור 7.7% לתקופה של 10 שנים, כולל התאמת התמורה בסוף התקופה, בכפוף לתנאים שנקבעו לעניין זה בהסכם. לצורך זה, זקפה החברה תמורה עודפת שהותאמה מעת לעת בהתאם לציפיות הבטחת התשואה. בין המוכרת והרוכשת נתגלעו מחלוקות באשר לקיום התנאים לזכאות הרוכשת להבטחת התשואה ואלה מתבררות בבית המשפט.

ביאור 17 - הפרשות למס:

ההפרשות נובעות בעיקר מסוגיות מס במחלוקת, לפרטים נוספים ראה ביאור 20.1.
לסיווג מחדש בשנת 2018 בעקבות יישום פרשנות IFRIC 23 ראה ביאור 16 לעיל.

ביאור 18 - אגרות חוב:

א.

1. הרכב:

31.12.2018	31.12.2019	שיעור ריבית נקוב ליום 31.12.2019	שיעור ריבית אפקטיבי ליום 31.12.2019	בסיס הצמדה	
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	%	%		
508	-	5.10	4.23	מדד	אגרות חוב סדרה ה'
570	427	4.90	3.81	מדד	אגרות חוב סדרה ו'
69	-	-	-	מדד	אגרות חוב סדרה ז' (ד)
885	1,132	2.55	1.50	מדד	אגרות חוב סדרה ח' (ג.2)
1,093	1,286	1.76	1.87	מדד	אגרות חוב סדרה י' (ג.1)
1,391	1,367	2.30	2.51	מדד	אגרות חוב סדרה יא'
931	663	5.85	5.18	מדד	אגרות חוב סדרה יג'
798	1,316	2.15	1.45	מדד	אגרות חוב סדרה יד' (ג.3)
996	975	3.50	3.50	-	אגרות חוב סדרה טו'
826	809	2.35	2.00	מדד	אגרות חוב סדרה טז'
184	414	2.25	1.64	מדד	אגרות חוב סדרה יז' (ג.3), (ה)
8,251	8,389				
168	-				
8,419	8,389				

באבנת השכרות בע"מ:

אגרות חוב סדרה א' (ד)

סך-הכל

2. חלויות שוטפות בגין אגרות חוב:

31.12.2018	31.12.2019
577	1,066

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב

ביאור 18 - אגרות חוב (המשך):
ב. פרטים נוספים:

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג בהנפקה ולמועד הדוח		סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	סוג ריבית	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	רישום למסחר בבורסה כן/לא	מועדי תשלום ריבית	ע.ג. צמוד מדד 31.12.2019 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2019 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2019 מיליוני ש"ח	שווי שוק 31.12.2019 מיליוני ש"ח
		למועד הדוח	בהנפקה										
אג"ח ה' 25/06/2009 הרחבות: 23/05/2012 30/05/2012 19/07/2012 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017	מעלות	AA	AA	641,968	קבועה	5.1%	3.1%-5.3%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/7, 10/1 בשנים 2010-2020	503	505	12	511
אג"ח ו' 9/10/2011 הרחבות: 10/01/2012 11/01/2012 2/05/2013 15/06/2014 31/03/2015	מעלות	AA-	AA	1,060,073	קבועה	4.9%	1.3%-5.1%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/10, 10/4 בשנים 2012-2023	552	565	6	621
אג"ח ח' 06/06/2013 הרחבות: 15/06/2014 31/03/2015 31/03/2019	מעלות	AA	A+	1,225,253	קבועה	2.55%	0%-2.68%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה ב- 1/1, בשנים 2014-2022 וב- 1/7 בשנים 2014 עד 2021.	1,134	1,157	14	1,182
אג"ח י' 31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבה: 24/02/2019	מעלות	AA	A+	1,359,817	קבועה	1.76%	1.33%-2.29%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/7, 10/1 בשנים 2016-2025	1,321	1,315	11	1,416

ביאור 18 - אגרות חוב (המשך):
ב. פרטים נוספים (המשך):

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג בהנפקה ולמועד הדוח		סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	סוג ריבית	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	רישום למסחר בבורסה כן/לא	מועדי תשלום ריבית	ע.ג. נומינלי 31.12.2019 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.12.2019 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.12.2019 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2019 מיליוני ש"ח	שווי שוק 31.12.2019 מיליוני ש"ח
		למועד הדוח	בהנפקה											
אנ"ח יא' 31/03/2015 הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017	מעלות	AA-	A+	1,469,530	קבועה	2.3%	2.19%-2.82%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/7, 10/1, 2016-2025	1,380	1,411	1,398	15	1,519
אנ"ח ינ' 05/05/2016	מעלות	AA-	AA-	1,765,784	קבועה	5.85%	5.18%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 30/11 - 30/5-10/11 2016-2023 (תשלום אחד בלבד ב-30/5)	825	899	899	4	1,008
אנ"ח יד' 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבה: 30/10/2019	מעלות	AA	AA	1,310,403	קבועה	2.15%	0.52% - 2.29%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 27/4 - 27/10-10/11 2016-2026 תשלום ב-27/10 בלבד ו-2026 תשלום ב-27/4 בלבד	1,261	1,291	1,344	5	1,439
אנ"ח טו' 19/04/2016 הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017	מעלות	AA-	AA-	1,062,425	קבועה	3.5%	3.15%-3.79%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה - 30/6 ו-30/12 בשנים 2016-2024 (תשלום ב-30/12) בלבד	994	994	996	-	1,080
אנ"ח טז' 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018	מעלות	AA	AA-	827,516	קבועה	2.35%	1.69%-2.49%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה - 01/4 ו-01/10 בשנים 2017-2027	793	808	826	5	914
אנ"ח יז' 06/03/2018 הרחבה: 30/10/2019	מעלות	AA-	AA-	403,033	קבועה	2.25%	2.38%-1.00%	כן	ראו ביאור 18. בהמשך	397	405	422	5	439

ביאור 18 - אגרות חוב (המשך):

ג. הרחבת אגרות חוב במהלך התקופה:

1. בהתאם לדוח הצעת מדף שפירסמה החברה ביום 24 בפברואר, 2019 הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה י' בהיקף כולל של כ- 210 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1.051 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 221 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 1.33%.
2. בהתאם לדוח הצעת מדף שפירסמה החברה ביום 27 במרץ, 2019 הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה ח' בהיקף כולל של כ- 260 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1.095 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 285 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 0%.
3. בהתאם לדוח הצעת מדף שפירסמה החברה ביום 29 באוקטובר, 2019 הנפיקה החברה:
 - א. אגרות חוב סדרה יד' בהיקף כולל של כ- 485 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1.136 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 551 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 0.52%.
 - ב. אגרות החוב סדרה יז' בהיקף כולל של כ- 215 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1.125 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 242 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 1%.

ד. פדיון מוקדם אגרות חוב במהלך התקופה:

ביום 19 בפברואר 2019, אישר דירקטוריון החברה מהלך של פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, אשר בוצע ביום 13 במרץ 2019. תמורת הפדיון המלא כאמור, שילמה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') סך של כ- 75 מיליון ש"ח (מתוכם כ- 71.7 מיליון ש"ח בגין קרן בתוספת ריבית והצמדה שנצברה לפני מועד הפדיון בפועל וטרם שולמה). תמורת הפדיון המוקדם המלא נקבעה בהתאם למנגנון שנקבע בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז').

כמו כן, בהמשך לאישור דירקטוריון אבנת השכרות בע"מ (להלן - "אבנת"), חברה בשליטה (בעקיפין) של החברה, אישר דירקטוריון החברה מהלך של פדיון מוקדם מלא, ביוזמת אבנת, של אגרות החוב (סדרה א') של אבנת, אשר בוצע גם הוא ביום 13 במרץ 2019. תמורת הפדיון המלא כאמור, שילמה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') סך של כ- 194.3 מיליון ש"ח (מתוכם כ- 182.7 מיליון ש"ח בגין קרן בתוספת ריבית והצמדה שנצברה לפני מועד הפדיון בפועל וטרם שולמה). תמורת הפדיון המלא נקבעה בהתאם למנגנון שנקבע בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

ה. הנפקת אגרות חוב במהלך 2018:

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 4 במרץ, 2018 הנפיקה החברה סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יז') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת בסך כולל של 188,033,000 ש"ח (ברוטו) לפי מחיר של 1 ש"ח לכל ע.ג. אגרת החוב צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 2.25%. קרן אגרות החוב והריבית יפרעו ב- 27 תשלומים שאינם שווים כמפורט בלוח תשלומי הקרן שלהלן:

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

הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2018 ועד ליום 1 בינואר 2032 (כולל). אגרות החוב אינן מובטחות.

ביאור 18 - אגרות חוב (המשך):

ו. החלפות אגרות חוב במהלך 2018:

בהתאם לדוח הצעת מדף (המהווה גם מפרט הצעת רכש) שפרסמה החברה ביום 21 בפברואר, 2018, ודוח משלים לו כפי שפורסם ביום 25 בפברואר, 2018 להצעת רכש חליפין לאגרות החוב (סדרה ט') ולאגרות החוב (סדרה ז') כדלקמן:

על פי דוח ההצעה, פנתה החברה לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, בהצעת רכש חליפין מלאה עם טווח כמויות, וזאת בתמורה להנפקה של אגרות החוב (סדרה טז') של החברה (בהתאם ליחס ההחלפה שייקבע במכרז ובכמות כפי שתוחלט לפי שיקול דעתה של החברה אשר יהא במסגרת טווח הכמויות כפי שפורט בדוח ההצעה), בדרך של הרחבת סדרה טז' הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"). אגרות החוב (סדרה ט') וסדרה (טז') מובטחות בשעבוד (מדרגה ראשונה ושנייה, בהתאמה) על קניון עופר גרנד קניון באר שבע. במסגרת הצעת רכש החליפין התקיים מכרז על יחס ההחלפה האחיד, שהינו היחס בין כמות אגרות החוב (סדרה טז') אשר תנפיק החברה כנגד קבלת 1 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ט'), ואשר לא עלה על יחס ההחלפה המקסימאלי לאגרות החוב (סדרה ט') הנקוב בדוח ההצעה.

במכרז התקבלו הזמנות להחלפת 177,071,354 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') והחברה החליטה להענות להזמנות להחלפת 121,125,315 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ט').

יחס ההחלפה של אגרות החוב (סדרה ט') שנקבע במכרז על יחס ההחלפה הוא 0.987, קרי בגין כל 1 ש"ח ע.ג. (סדרה ט') שנמסרו לחברה בהתאם לדוח ההצעה, הנפיקה החברה 0.987 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה טז') ובסך הכל הנפיקה החברה 119,550,686 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') בדרך של הרחבת סדרה קיימת. אגרות החוב (סדרה ט') שנירכשו ע"י החברה בוטלו ונמחקו מהמסחר בבורסה, היתרה בספרים של אגרות החוב שהוחלפו הייתה 121,123 אלפי ש"ח (כולל יתרת ריבית לשלם ונכיון מצטבר).

כן פנתה החברה לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה, בהצעת רכש חליפין מלאה עם טווח כמויות, וזאת בתמורה להנפקה של אגרות החוב (סדרה יד') של החברה (בהתאם ליחס ההחלפה כפי שייקבע במכרז ובכמות כפי שתוחלט לפי שיקול דעתה של החברה אשר יהא במסגרת טווח הכמויות כפי שפורט בדוח ההצעה), בדרך של הרחבת סדרה יד' הרשומה למסחר בבורסה.

אגרות החוב (סדרה ז') וסדרה (יד') מובטחות בשעבוד (מדרגה שנייה ושלישית, בהתאמה) על קניון עופר הקניון הגדול פתח תקווה. במסגרת הצעת רכש החליפין התקיים מכרז על יחס ההחלפה האחיד, שהינו היחס בין כמות אגרות החוב (סדרה יד') אשר תנפיק החברה כנגד קבלת 1 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ז'), ואשר לא עלה על יחס ההחלפה המקסימאלי לאגרות החוב (סדרה ז') הנקוב בדוח ההצעה.

במכרז התקבלו הזמנות להזמנת 295,074,249 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') והחברה החליטה להענות להזמנות להחלפת 241,999,556 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ז'). יחס ההחלפה של אגרות החוב (סדרה ז') שנקבע במכרז על יחס ההחלפה לאגרות החוב (סדרה ז') הוא 1.066, קרי בגין כל 1 ש"ח ע.ג. שנמסרו לחברה בהתאם לדוח ההצעה, הנפיקה החברה 1.066 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה יד') ובסך הכל הנפיקה החברה 257,971,527 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') בדרך של הרחבת סדרה קיימת. אגרות החוב (סדרה ז') שנירכשו ע"י החברה בוטלו ונמחקו מהמסחר בבורסה, היתרה בספרים של אגרות החוב שהוחלפו הייתה 246,596 אלפי ש"ח (כולל יתרת ריבית לשלם ונכיון מצטבר).

ביום 25 במרץ, 2018 התקשרה החברה בעסקה עם שני משקיעים מסווגים שבמסגרתה הקצתה החברה למשקיעים אלו, בהנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרה קיימת, 22,829,989 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה יד') וזאת בתמורה לסך של 21,416,500 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה המוחזקות על ידי אותם משקיעים (היינו, בתמורה לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, הנפיקה החברה 1.066 אגרות חוב (סדרה יד') של החברה).

אגרות החוב (סדרה ז') שנירכשו ע"י החברה בוטלו ונמחקו מהמסחר בבורסה, היתרה בספרים של אגרות החוב שהוחלפו הייתה 21,960 אלפי ש"ח (כולל יתרת ריבית לשלם ונכיון מצטבר).

ביאור 18 - אגרות חוב (המשך):

ו. החלפות אגרות חוב במהלך 2018 (המשך):

עסקאות ההחלפה הינן בבחינת החלפת מכשירי חוב בעלי תנאים שונים משמעותית ולכן טופלו כסילוק ההתחייבות המקורית בגין אגרות החוב (סדרה ט' וסדרה ז') והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה (כולל ריבית לשלם) בגין אגרות החוב (סדרה טז' וסדרה יד' בהתאמה) בשווי הוגן המבוסס על המחיר המצוטט של אגרות חוב אלה בבורסה. בגין עסקאות ההחלפה לעיל הכירה החברה במהלך שנת 2018 בהוצאות חד פעמיות בסך של כ- 34 מיליון ש"ח שנזקפו לסעיף המימון.

ז. הרחבת אגרות חוב ופדיון מוקדם במהלך 2018:

ביום 30 באוגוסט 2018, אשר דירקטוריון החברה מהלך של פדיון מוקדם מלא ומותנה, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ט') של החברה (הובטחו בשעבוד מדרגה ראשונה על קניין עופר גרנד קניין באר שבע). ביצוע הפדיון המוקדם הותנה בהשלמת הנפקת אגרות חוב (סדרה טז') של החברה (אשר היו מובטחות בשעבוד מדרגה שנייה על קניין עופר גרנד קניין באר שבע), בדרך של הרחבת סדרה קיימת (סדרה טז'), תמורת ההנפקה שימשה לשם ביצוע הפדיון המוקדם המלא של אגרות החוב (סדרה ט'). עם ביצוע הפדיון המוקדם המלא של אגרות החוב (סדרה ט') ומחיקתן מן המסחר, הפך השעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') לשעבוד מדרגה ראשונה.

הרחבת אגרות החוב סדרה טז':

בהתאם לדוח הצעת מדף שפירסמה החברה ביום 4 בספטמבר, 2018 הנפיקה החברה אגרות חוב בהיקף כולל של כ- 452 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1.073 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 485 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 1.81%.

פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב סדרה ט':

ביום 17 בספטמבר 2018, פרעה החברה בפדיון מוקדם ומלא את מלוא יתרת סדרת אגרות החוב (סדרה ט'). תמורת הפדיון המוקדם המלא כאמור, שילמה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') סך של כ- 471 מיליון ש"ח (מתוכם כ- 452.6 מיליון ש"ח בגין קרן בתוספת ריבית והצמדה שנצברה לפני מועד הפדיון בפועל וטרם שולמה). תמורת הפדיון המוקדם המלא נקבעה בהתאם למנגנון שנקבע בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט') וזאת בהתבסס על שער הסגירה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ט') ב-30 ימי המסחר שקדמו להחלטת דירקטוריון החברה בדבר ביצוע הפדיון המוקדם.

ח. למידע נוסף ראה ביאור 25.

ביאור 19 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך:

א. הרכב:

		שיעור ריבית משוקלל ליום			
31.12.2018	31.12.2019				
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות		31.12.2019	בסיס הצמדה		
		%			
684	24	6.29	צמוד למדד	הלוואות מבנקים	
346	319	3.83	צמוד למדד	הלוואות מתאגידים פיננסיים ואחרים	
1,030	343				

הלואאות מבנקים

הלואאות מתאגידים פיננסיים ואחרים

ביאור 19 - התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך (המשך):

ב. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות:

בגין התחייבויות לתאגיד פיננסי בסך של כ- 267 מיליון ש"ח, התחייבה חברה מאוחדת כי דמי השכירות השנתיים נטו (NOI) מהנכסים המשועבדים להלוואה לא יפחתו מסך של 38 מיליון ש"ח (צמוד למדד עד לתקרה של 2% לשנה במצטבר). בנוסף התחייבה החברה המאוחדת כי יחס הבטחונות (LTV) לא יעלה על 70%. לימים 31 דצמבר 2019 ו-2018 עומדת החברה במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

ג. פרטים נוספים:

1. שעבודים - ראה ביאור 22.ג.
2. למידע נוסף ראה ביאור 25.
3. למידע אודות החלויות השוטפות ראה ביאור 14.

ביאור 20 - מיסים על ההכנסה:

א. הרכב יתרת מיסים נדחים, נטו:

מיסים נדחים בגין				
סך-הכל	אחרים	הפסדים מניירות ערך, הפסדים לצרכי מס והוצאות שטרם הוכרו	נדל"ן להשקעה	
(2,235)	16	196	(2,447)	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(107)	(3)	(18)	(86)	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2018
(2,342)	13	178	(2,533)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
(317)	(2)	(20)	(295)	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2019
(2,659)	11	158	(2,828)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 חושבו לפי שיעור מס של 23% הצפוי לחול על החברה בעת היפוכם של ההפרשים הזמניים שבגנים נוצרו.

ב. הרכב מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
(62)	(38)	(61)	מיסים שוטפים
-	(22)	-	מס שבח (ראה ביאור 13.ד.)
(214)	(107)	(317)	מיסים נדחים
6	1	(38)	מיסים בגין שנים קודמות
(270)	(166)	(416)	סך-הכל

ג. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעורי המס שחלו על החברה הם: בשנת 2017 - 24% והחל משנת 2018 - 23%.

ביאור 20 - מיסים על ההכנסה (המשך):

ד. הפסדים לצרכי מס:

יתרת ההפסדים לצרכי מס אשר מועברת לשנת המס הבאה בחברה, מסתכמת ליום המאזן לסך ב-857 מיליון ש"ח. החברה לא רשמה מיסים נדחים בגין הפסדים להעברה המסתכמים ב-127 מיליון ש"ח.

ה. שומות מס:

למליסרון לרוב החברות המוחזקות שלה שומות מס סופיות (או הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת 2014, למעט חברות מוחזקות אשר נמצאות בשלבי דיון שונים מול רשויות המס.

ו. סוגיות מס במחלוקת:

כנגד שתיים מחברותיה המוחזקות של מליסרון תלויים ועומדים הליכים בקשר לקבלת דיבידנדים מחברות בנות ונכדות, אשר לטענת רשויות המס מקורם ברווחי שערך, אירוע אשר לטענת רשויות המס יוצר לחברה המקבלת הכנסה חייבת במס. במהלך שנת 2019 קיבלה חברה-בת שומות מס בסך של כ-67 מיליון ש"ח עליהן היא חולקת ובכוונתה לפעול לביטולן. החברות סבורות כי רשמו בדוחות הכספיים הפרשה מספקת. החברה בהתייעצות עם יועציה, רשמה בדוחות הכספיים הפרשות בגין מחלוקות שונות (לרבות אלו שהוזכרו לעיל) אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר 2019, עומדת על סך של כ-148 מיליון ש"ח.

ז. מס תיאורטי:

להלן התאמה בין סכום המס התיאורטי שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים לבין ההפרשה למסים על הרווח לפני ניכוי מיסים על הכנסה כפי שנזקפה בדוחות על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
1,100	761	1,749	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
24%	23%	23%	שיעור מס חברות שחל על החברה
264	175	402	המס התיאורטי
			תוספת (חסכון) מס בגין:
12	1	(1)	הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות), נטו
(6)	(1)	38	מיסים בגין שנים קודמות
9	3	(4)	הפרשים בגינם לא נזקפו מיסים נדחים
(7)	(4)	(22)	הטבה מתקופה קודמת שלא הוכרה בעבר ששימשה להקטנת הוצאות מיסים נדחים
(10)	-	-	הפרשים זמניים בגינם נוצרה עתודה למס בשיעור מס שונה
-	-	(8)	מיון נדל"ן למלאי
			הפרש בין בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח לצרכי מס לבין בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח בדוחות הכספיים
8	(7)	6	
-	(1)	5	הפרשים אחרים
270	166	416	סך-הכל

ביאור 21 - התחייבויות לאחרים:

הרכב:

31.12.2018	31.12.2019	
24	24	פקדונות משוכרים (א)
1	1	קרן לחידוש ציוד (ב)
1	-	זכאים בגין תמורה נדחית (ג)
13	30	התחייבויות בגין היטלים (ד)
19	-	הבטחת תשואה (ראה ביאור 16 א.)
58	55	

א. להבטחת התחייבויות השוכרים בהתאם להסכמי השכירות והניהול עם החברה, על השוכר להפקיד עם תחילת תקופת ההסכם פקדון. הפקדונות מוחזרים לשוכרים בתום תקופת השכירות כאשר הם צמודים למדד המחירים לצרכן מיום קבלתם, או לחילופין משמשים כתשלום בגין חודשי השכירות האחרונים. הפקדונות מוצגים בדוחות הכספיים בתוספת הפרשי הצמדה שנצברו ליום המאזן.

ב. סכומים הנגבים בגין תיקונים עתידיים, שעל פי חוזי השכירות והניהול, ימומנו על ידי השוכרים ולא על ידי החברה. הסכומים מצטברים בקרן מיוחדת למטרה זו.

ג. תמורה נדחית בגין מ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ, סך של כ- 14 מיליון ש"ח שנפרסו על פני תשע שנים ותשעה חודשים מיום 23 באוקטובר 2012 (כ- 1.4 מיליון ש"ח לשנה).

ד. הפרשות בגין היטלי השבחה, פיתוח ושצ"פ.

ביאור 22 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות:

א. התחייבויות תלויות:

ביום 28 בפברואר 2018 הוגשה כנגד בריטיש, תביעה לתשלום דמי ייזום או תיווך בקשר רכישת החזקות החברה בבריטיש. התביעה הועמדה ע"ס של 50 מיליון ש"ח (לצרכי אגרה). בכתב ההגנה שהוגש ע"י בריטיש, נדחו כל טענות התובעים במלואן, בין היתר, מחמת היעדר עילה (חוזית או אחרת) והיעדר יריבות. בנוסף, נסמכת בריטיש על כתב וויתור שמסרו התובעים בעבר בקשר עם רכישת ההחזקות. לחברת בריטיש טענות הגנה נוספות ולדעת יועציה המשפטיים של החברה סיכויי התביעה נמוכים.

ב. ערבויות:

החברה ערבה לפירעון הלוואה שלקחה חברה בשליטה משותפת מתאגיד פיננסי נוסף על בטוחות נוספות שניתנו לרבות שיעבוד נכס נדל"ן. ערבות החברה מוגבלת לשיעור חלקה בחברה הלוואה, וחשיפתה המירבית של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 הינה כ- 110 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן נפרעה ההלוואה במלואה והערבות בוטלה.

ג. שעבודים:

1. להבטחת פרעון אשראים מבנקים, מוסדות פיננסיים ואגרות חוב, שועבדו נכסים בשווי של כ-12.9 מיליארדי ש"ח.
2. החברה שעבדה 121 מיליון מניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: בריטיש) להבטחת אגרות חוב סדרה ו', כך שסה"כ מניות בריטיש המשועבדות מהוות כ- 71.06% ממניות בריטיש המוחזקות על ידי החברה.

ד. התקשרויות:

1. לגבי הסכמים עם בעלי עניין - ראה ביאור 32.

ביאור 22 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך):

ד. התקשרויות (המשך):

2. ביום 13.12.2018 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 4.11.2018 ו- 6.11.2018, בהתאמה), את הארכת התקשרות החברה עם בעלת השליטה בתאגיד - עופר השקעות בע"מ, בהסכם על פיו תעמיד החברה לעופר השקעות בע"מ שירותים בתחומי השמאות וניהול מקרקעין, חשבות שכר ומשאבי אנוש, שירותים כלליים ותפעול בהיקפים מוגדרים מראש באמצעות עובדים של החברה וזאת בתמורה לסך של 150 (מאה וחמישים) אלפי ש"ח לרבעון בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, תישא עופר השקעות בחלק יחסי של הוצאות נלוות להעסקת עובדי החברה המעמידים את השירותים. תוקף ההתקשרות הינה לתקופה של שלוש שנים וזאת החל מיום 1.1.2019.
3. בימים 6 ו-8 ביולי, 2015, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את ההחלטות, כדלקמן: 1. אישור עדכונים במדיניות התגמול הקיימת של החברה וכן אימוץ מדיניות התגמול המעודכנת לתקופה של שלוש שנים נוספות; 2. התקשרות החברה בהסכם העסקה חדש עם מנכ"ל החברה לתקופה של ארבע שנים נוספות (החל מיום 21.7.2015). אישור ועדת התגמול ודירקטוריון כאמור ניתנו לאחר שההחלטות שפורטו לעיל לא אושרו על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 23.6.2015 וזאת כיוון שלא התקבלה תמיכת הרוב הנדרש מקרב בעלי מניות המיעוט בהתאם להוראות הדין. להלן יפורטו עיקרי תנאי העסקה של מנכ"ל החברה כפי שאושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כאמור: שכר חודשי (בסך של 166,000 ש"ח) צמוד למדד, מענק שנתי שלא יעלה על 12 משכורות חודשיות (ברוטו) בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה כפי שתהיה מעת לעת וכתבי אופציה לא סחירים למניות של החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן, בהיקף המשקף 1% מהון החברה במועד ההענקה. לפרטים נוספים בדבר תוכנית תשלום מבוסס מניות ראה ביאור 24 (ב) בהמשך.
4. סיום הסכם ההתקשרות עם מנכ"ל החברה ומינוי מנכ"ל חדש: ביום 11 ביולי, 2019 הודיעה החברה כי מנכ"ל החברה, מר אבי לוי, מסר לדירקטוריון החברה על כוונתו לפרוש מהחברה עם תום תקופת הסכם העסקתו ביום 20 ביולי 2019. המנכ"ל הוסיף לכהן כמנכ"ל החברה באופן זמני (ללא שינוי בתנאי כהונתו הקיימים) לתקופה מסוימת במהלכה פעלה החברה לאיתור מנכ"ל חדש, כאשר המנכ"ל או החברה היו רשאים להפסיק את הכהונה הזמנית בהודעה מוקדמת בת 30 יום. באותו מועד, מונתה ועדת איתור הד אוק מטעם הדירקטוריון לניהול תהליך איתור המנכ"ל. הוחלט על ידי חברי הוועדה, פה אחד, להמליץ לדירקטוריון החברה על מינוי של סמנכ"ל הכספים של החברה בשמונה השנים האחרונות, מר אופיר שריד, לתפקיד מנכ"ל החברה. ביום 2 באוקטובר, 2019 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את מינויו של מר אופיר שריד למנכ"ל החברה וזאת בתוקף מיום 1 בנובמבר, 2019 וכן את תנאי כהונתו והעסקתו (וזאת בכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה). ביום 11 בנובמבר, 2019, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של המנכ"ל החדש. הסכם העסקתו של המנכ"ל החדש, מר אופיר שריד הינו לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בנובמבר, 2019.
5. ביום 24.5.2018, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של התאגיד (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון התאגיד) מדיניות תגמול חדשה לנושאי משרה של התאגיד, המתאימה לשינויים שחלו בתאגיד ובהוראות הדין הרלוונטיות ממועד אימוץ מדיניות התגמול הקודמת של החברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול הינה לתקופה בת 3 שנים, החל מיום 24.5.2018. בנוסף, אישרה האסיפה החלטת נוסחת המענק השנתי הקבועה במדיניות התגמול במסגרת תנאי כהונתה של יו"ר דירקטוריון החברה, הגב' ליאורה עופר וכן אישור החלטת נוסחת המענק השנתי הקבועה במדיניות התגמול במסגרת תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה, מר אבי לוי.
6. לפרטים אודות התקשרות החברה עם חברה בבעלותה המלאה של יו"ר הדירקטוריון הגב' ליאורה עופר בהסכם לקבל שירותי יו"ר דירקטוריון ראו ביאור 32 בהמשך.

ביאור 22 - התחייבויות תלויות, ערבויות, שעבודים והתקשרויות (המשך):

ה. מכירת נכסי נדל"ן להשקעה:

בהתאם להסכם פשרה שחתמה החברה, עם הממונה על ההגבלים העסקיים, נדרשה החברה למכור את (1) קניין רננים ברעננה; (2) קניין סביונים ביהוד; (3) קניין הראל, בירושלים; (4) קניין הדר, בירושלים ו- (5) קניין הצפון, בנהריה. במסגרת מכירת מלוא ההחזקות בחברת קניון הראל בע"מ (חלק החברה, בעקיפין, 40%) (להלן: "חברת הקניון"), אשר הינה בעלת הזכויות בקניון "הראל" במבשרת ציון (להלן: "הקניון") הועמדו לרוכשת ו/או לחברת הקניון הלוואות ע"י חברה בת (בבעלות מלאה) של החברה (להלן: "המלווה"), בסך של 225 מיליון ש"ח, המובטחות, בין היתר, בשעבוד ראשון בדרגה על הזכויות בקניון לרבות הפירות. יתרת התמורה בגין המכירה שטרם סולקה ומסתכמת בכ-6 מיליון ש"ח (חלק החברה) הופרשה לחובות מסופקים. ביום 31 בינואר 2016 מונו מפרקים זמניים לשתי חברות אשר בעלי מניותיהן הינם בעלי מניות ניהול בחברה אשר העמידה שירותי ניהול לרוכשת. בעקבות בקשה שהגישה המלווה לבית המשפט המחוזי בתל אביב ב-22 בפברואר 2016 למינוי כונס-מפעיל זמני לצורך הפעלה וניהול של הקניון והגנה על הבטוחות שהועמדו למלווה, הורה בית המשפט כי הקניון וחברת הקניון ינהלו על ידי מנכ"ל הקניון ועל ידי מנהל כספים שמונה על ידי בית המשפט, תוך פיקוח של כל הצדדים הנוגעים לדבר, לרבות המפרקים הזמניים והמלווה. התזרים השוטף של הקניון משמש לפרעון ההלוואות. להערכת החברה, הבטוחות שניתנו למלווה להבטחת פרעון ההלוואות, לרבות התזרים השוטף מהקניון, עשויים באופן סביר לאפשר למלווה להיפרע כדי מלוא סכום ההלוואות.

ביאור 23 - הון:

א. הון מניות

1. הון המניות הנומינלי:

מופק ונפרע		רשום	
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019
44,785,583	47,436,214	50,000,000	50,000,000

מניות רגילות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

2. הזכויות העיקריות של המניות:

המניות הרגילות בחברה מקנות למחזיק בהן זכות להצבעה, לקבלת דיבידנדים וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ב. פרטים נוספים:

1. חלוקת דיבידנד החל מיום 1 בינואר, 2018:

תאריך הכרזה	תאריך חלוקה	דיבידנד למניה	(באגורות)	סכום (במיליוני ש"ח)
20.02.2018	15.03.2018	134.9		60
17.05.2018	13.06.2018	134.9		60
31.07.2018	23.08.2018	134.0		60
06.11.2018	02.12.2018	134.0		60
19.02.2019	13.03.2019	133.9		60
19.05.2019	11.06.2019	133.9		60
08.08.2019	05.09.2019	133.4		60
20.11.2019	15.12.2019	133.4		60

ביאור 23 – הון (המשך):

ב. פרטים נוספים (המשך):

1. ברבעון הראשון לשנת 2019 חילקה החברה דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח בגין רווחי הרבעון הרביעי לשנת 2018. דירקטוריון החברה הכריז על חלוקת דיבידנד בגין רווחי הרבעון הראשון, השני והשלישי של שנת 2019 בחודשים מאי, אוגוסט ונובמבר 2019 בסך 60 מיליוני ש"ח כל אחת אשר שולמו, בהתאמה במהלך החודשים יוני, ספטמבר ודצמבר 2019.
- ביום 25 בפברואר 2020 החליט דירקטוריון החברה לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה. מבלי לשנות את כוונת החברה להמשיך ולחלק דיבידנדים, החל משנת 2020, תתקבל ההחלטה בדבר חלוקת דיבידנד וסכומו מידי רבעון, חלף ההודעה שהיתה נמסרת בתחילת כל שנה בדבר סכום הדיבידנד שבכוונת החברה לחלק באותה שנה, וזאת בכפוף להוראות הדין בדבר חלוקת דיבידנד ולשיקולים עסקיים.
- בנוסף לאמור יצוין כי דירקטוריון החברה אישר באותו המועד, חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח בגין רווחי הרבעון הרביעי של שנת 2019, אשר ישולם במרץ 2020.
2. בחודש דצמבר 2019 גייסה החברה הון בבורסה לניירות ערך בתל אביב. במסגרת גיוס ההון הונפקו לציבור 2,466,360 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב במחיר 225.5 ש"ח למניה. התמורה מגיוס ההון הסתכמה ב-556 מיליון ש"ח ברוטו, וב-547 מיליון ש"ח נטו.
3. במהלך שנת 2019, מימש מנכ"ל החברה היוצא 148,026 כתבי אופציה לא סחירים של החברה ל-148,026 מניות של החברה. מימוש כתבי האופציה של החברה נעשה בהתאם למדיניות התגמול של החברה, לתוכנית האופציות שלה ולהסכם ההעסקה והקצאת האופציות של מנכ"ל החברה (לפרטים נוספים אודות תוכנית האופציות ראה ביאור 24). בתמורה למימוש האופציות שילם המנכ"ל לחברה סך של 18.5 מיליון ש"ח. מימוש האופציות כאמור, נעשה במחיר מימוש מתואם של 124.68 ש"ח.

ביאור 24 – תשלום מבוסס מניות:

א. למנכ"ל החברה החדש:

- ביום 11.11.2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שאושרו בוועדות התגמול ובדירקטוריון החברה ביום 2.10.2019) הקצאת 107,480 כתבי אופציה לא סחירים למניות של החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני, באמצעות נאמן, בהיקף המשקף 0.24% מהון המניות המונפק של החברה במועד ההענקה. זכאותו של המנכ"ל לקבלת כתבי האופציה תתגבש בשלוש מנות ("מועדי ההבשלה") כדלקמן:
1. 39,632 כתבי אופציה במנה הראשונה: המנה הראשונה תתגבש תוך שנה ממועד אישור הענקת כתבי האופציה בדירקטוריון החברה, היינו ביום 20.11.2020 ותפקע בתום שנתיים ממועד ההבשלה, היינו ביום 20.11.2022.
 2. 33,924 כתבי אופציה במנה השנייה: המנה השנייה תתגבש בתום שנתיים ממועד ההענקה, היינו ביום 20.11.2021 ותפקע בתום שנתיים ממועד ההבשלה, היינו ביום 20.11.2023.
 3. 33,924 כתבי אופציה במנה השלישית: המנה השלישית תתגבש בתום שלוש שנים ממועד ההענקה, היינו ביום 20.11.2022 ותפקע בתום שנה ממועד ההבשלה, היינו ביום 20.11.2023.
- בהתאם לתנאי כתבי האופציה, מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 215.3 ש"ח, אשר נגזר מהממוצע המשוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה של 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה ששיקף את המחיר הגבוה מבין השניים: (א) ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה; (ב) מחיר מניית החברה במועד ההענקה. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוענקו למנכ"ל נכון למועד ההענקה עמד על סך של 3.8 מיליון ש"ח, סכום זה יזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.

ביאור 24 - תשלום מבוסס מניות (המשך):

ב. למנכ"ל החברה לשעבר:

בימים 6 ו-8 ביולי, 2015 אישר דירקטוריון החברה הקצאת 444,080 כתבי אופציה לא סחירים למניות של החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן, בהיקף המשקף 1% מההון המונפק והנפרע החברה במועד ההענקה. האופציות כאמור, תתגבשנה בשלוש מנות שוות (ביום 21 ביולי של כל אחת מהשנים 2016 עד 2018). מועד הפקיעה של שתי המנות הראשונות יהיה בחלוף שלוש שנים ממועד הענקתן (21.7.2018) ומועד הפקיעה של המנה השלישית יהיה בחלוף ארבע שנים ממועד הענקתה (21.7.2019). בהתאם לתנאי הסכם ההעסקה מחיר המימוש של האופציות נקבע על 145.11 ש"ח, אשר נגזר ממחיר הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד אישור הקצאת כתבי האופציה בתוספת פרמיה בת 5%, ששיקף את המחיר הגבוה מבין השניים: (א) ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה; (ב) מחיר הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד הענקת האופציות בתוספת פרמיה בת 5%. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו למנכ"ל נכון למועד הענקתם, עמד על סך של 9.1 מיליון ש"ח. סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.

ג. לנושאי משרה ולמנהלים:

1. ביום 17 בנובמבר, 2015 אישר דירקטוריון החברה הקצאת 280,892 כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, לשישה נושאי משרה בחברה (שאינם דירקטורים או מנכ"ל) (ביחס לנושאי המשרה אושרה הקצאת האופציות גם בועדת התגמול של החברה שהתקיימה ביום 18.10.2015) וכן לשלושה מנהלים נוספים בחברה שאינם נושאי משרה (להלן: "שלושת המנהלים") (ביחד להלן: "הניצעים"). כתבי האופציה הוקצו לניצעים כאמור בהתאם למדיניות התגמול של החברה (ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) ולתוכנית האופציות של החברה כפי שאושרה בשנת 2013 ("תוכנית האופציות") (להלן: "ההקצאה הראשונה").

זכאות הניצעים לקבלת כתבי האופציה תתגבש בשתי מנות שוות, כדלקמן: א. הזכאות לקבלת מחצית מכתבי האופציה תתגבש לאחר שנתיים מיום הקצאת כתבי האופציה בפועל לניצעים; ב. הזכאות לקבלת המחצית השנייה של כתבי האופציה תתגבש לאחר שלוש שנים מיום הקצאת כתבי האופציה בפועל לניצעים.

בכפוף להוראות תוכנית האופציות, מועד הפקיעה של כל אחת מהמנות כאמור לעיל, יהיה שנה ממועד הבשלתה. בהתאם להחלטת הדירקטוריון כאמור, מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה ייקבע כמחיר אשר משקף את הגבוה מבין השניים: (א) ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור הקצאת כתבי האופציה בדירקטוריון החברה; (ב) 5% מעל מחיר הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד החלטת הדירקטוריון בדבר הענקת כתבי האופציה.

הקצאת האופציות הותנתה בקבלת אישורה של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום המניות שתתבנה ממימוש כתבי האופציה למסחר, אשר התקבל.

השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו לעיל, נכון למועד הענקתם, עמד על סך של 5.7 מיליון ש"ח ובהתחשב במחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה שנקבע על 139.23 ש"ח (כפוף להתאמות המפורטות בתוכנית האופציות), אשר נגזר ממחיר הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד אישור הענקת האופציות בדירקטוריון החברה בתוספת פרמיה בת 5% (זאת בהתאם לחלופה אשר נמצאה כחלופה הגבוהה מבין החלופות הנזכרות לעיל). סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.

2. ביום 22.5.2016, אישר דירקטוריון החברה הקצאת 15,711 כתבי אופציה נוספים לשלושת המנהלים הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. תנאי כתבי האופציה, ולרבות מועד הבשלתן של האופציות ומועד פקיעתן הינם בהתאם לכתבי האופציה שהוקצו בהקצאה הראשונה, בשינויים המחוייבים.

ביאור 24 - תשלום מבוסס מניות (המשך):

ג. ל נושאי משרה ולמנהלים (המשך):

2. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו לעיל, נכון למועד הענקתם, עמד על סך של 300 אלף ש"ח ובהתחשב במחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה שנקבע על 148.05 ש"ח (כפוף להתאמות המפורטות בתוכנית האופציות), אשר נגזר ממחיר הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד אישור הענקת האופציות בדירקטוריון החברה בתוספת פרמיה בת 5% (זאת בהתאם לחלופה אשר נמצאה כחלופה הגבוהה מבין החלופות הנזכרות לעיל). סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.
3. ביום 17.4.2018 אישר דירקטוריון החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול של החברה מיום 17.4.2018) הקצאה פרטית של 16,936 כתבי אופציה (לא סחירים) לנושא משרה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. כתבי האופציה הוקצו לניצע כאמור על פי תוכנית האופציות של החברה, כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 10 באוקטובר, 2013 ו-14 באוקטובר, 2013 בהתאמה זכאות הניצע למימוש כתבי האופציה תתגבש לאחר כשנתיים ממועד ההענקה של כתבי האופציה בפועל. בכפוף להוראות תוכניות האופציות או כתב ההקצאה לעניין זכאות הניצע במקרה של סיום כהונה או העסקה, מועד הפקיעה של האופציות יהיה בחלוף שנה ממועד הבשלתן, היינו בתום שלוש שנים ממועד ההקצאה של כתבי האופציה בפועל.
- מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה הינו 160.55 ש"ח (כפוף להתאמות המפורטות בתוכנית האופציות), אשר משקף את הגבוה מבין השניים: (א) ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור הקצאת כתבי האופציה בדירקטוריון החברה; (ב) 5% מעל מחיר הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד החלטת הדירקטוריון בדבר הענקת כתבי האופציה. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו לעיל, נכון למועד הענקתם, עמד על סך 360 אלף ש"ח. סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.
4. בימים 4.11.2018 ו-6.11.2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה (בהתאמה), הקצאות פרטיות של 169,912 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, לחמישה נושאי משרה בחברה (שאינם דירקטורים או מנכ"ל) וכן שני מנהלים נוספים בחברה, שאינם נושאי משרה בה.
- כתבי האופציה הוקצו לניצעים, על פי תוכנית האופציות של החברה, כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 10 באוקטובר 2013 ו-14 באוקטובר 2013, בהתאמה. הענקת האופציות תתבצע במתכונת של הענקה תקופתית. זכאות הניצעים למימוש כתבי האופציה המוצעים תתגבש בשתי מנות בעלות שווי זהה, כדלקמן:
- א. לאחר כשנתיים ממועד ההענקה של כתבי האופציה בפועל, תתגבש זכאותם של הניצעים לקבלת 90,240 מהכמות הכוללת של האופציות ("המנה הראשונה").
- ב. לאחר כשלוש שנים ממועד ההענקה של כתבי האופציה בפועל, תתגבש זכאותם של הניצעים לקבלת 79,672 מהכמות הכוללת הנוותרת של כתבי האופציה ("המנה השנייה").
- כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בתוך שנתיים ממועד הבשלתן (בכפוף להוראות תכנית האופציות או כתב ההקצאה לעניין מימוש אופציות בעת סיום כהונה או הבשלה מוקדמת של אופציות בעת סיום כהונת נושא משרה ביוזמת החברה או שינוי שליטה בחברה). בהתאם למנגנון הקבוע במדיניות התגמול של החברה לעניין אופן קביעת מחיר המימוש במקרה של הענקת כתבי אופציה, נקבע כי מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה הינו 157.70 ש"ח (כפוף להתאמות המפורטות בתוכנית האופציות), אשר הינו מחיר מניית החברה בתום יום המסחר שקדם לאישור הדירקטוריון (5.11.2018). השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו לעיל, נכון למועד הענקתם, עמד על סך 5.1 מיליון ש"ח. סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.

ביאור 25- מכשירים פיננסיים:

א. אופן קביעת השווי ההוגן:

בשל אופיים, השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים כגון מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים לזמן קצר וספקים וזכאים לזמן קצר מהווה קירוב נאות לערכם בספרים.

- נכסים והתחייבויות סחירים
 - נכסים והתחייבויות בלתי סחירים לזמן קצר
 - נושאי ריבית בעלי מועד פירעון קבוע
 - נכסים והתחייבויות בריבית משתנה
 - הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
- בהתאם למחיר מצוטט בשוק פעיל ליום המאזן.
- ערכם בספרים משקף את שוויים ההוגן לתאריך המאזן, מאחר ושיעור הריבית הממוצע לגביהם אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המקובל בשוק לגבי פריטים דומים לתאריך המאזן.
- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר לא חלו שינויים מהותיים בגינם, נקבע בהתאם לתנאים החוזיים של המכשיר.
- השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים.

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

31.12.2018		31.12.2019		התחייבויות פיננסיות
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
8,960	8,877	10,128	9,532	אגרות חוב סחירות (1)
204	192	-	-	אגרות חוב לא סחירות (1)
1,166	1,104	1,117	1,051	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)

(1) כולל ריבית לשלם.

ג. היררכיית שווי הוגן:

החברה מסווגת את מדידת מכשיריה הפיננסיים תוך שימוש בהיררכיית שווי הוגן המשקפת את מהות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. היררכיית השווי ההוגן הינה:

- (א) רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל עבור נכסים או התחייבויות פיננסיות זהים.
- (ב) רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, בין אם במישרין (כלומר כמחירים) ובין אם בעקיפין (כלומר נגזרים מהמחירים).
- (ג) רמה 3 - נתונים עבור הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם נצפים). להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן שהוכרו במאזן:

31.12.2019				נכסים פיננסיים:
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
315	-	-	315	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:
315	-	-	315	ניירות ערך סחירים

ביאור 25- מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. מדיניות ניהול הסיכונים:

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון: סיכון שוק (לרבות בגין שיעור ריבית וסיכון אינפלציה), סיכון אשראי וסיכון נזילות. הנהלת החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

1. סיכוני שוק

נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. להלן יפורטו הסיכונים הפיננסיים אליהם חשופה החברה ומדיניות ניהולם:

(א) סיכון מדד המחירים לצרכן:

נוכח העובדה שרובן המכריע של ההתחייבויות הפיננסיות שנטלה החברה צמודות למדד המחירים לצרכן וכך גם הכנסותיה של החברה, שינוי באינפלציה לא צפוי להשפיע לרעה על תוצאות התאגיד באופן משמעותי.

(ב) סיכון ריבית:

הואיל ועיקר התחייבויות החברה הינן בריבית קבועה, התאגיד אינו חשוף לשינויים בשיעור הריבית. יחד עם זאת, במידה ושיעורי הריבית לטווח ארוך יעלו, התשואה הנדרשת על נכסים אלו עשויה לעלות ושווי הנכסים עשוי לפחות בהתאם.

בנוסף, לשינויים בריבית עשויה להיות השפעה על עלות גיוס ההון על ידי התאגיד וכן על הוצאות המימון בגין הלוואות בריבית משתנה.

2. סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. עיקר הכנסותיה של החברה הינו מדמי שכירות המשולמים, בדרך כלל, מדי חודש. החלק הארי של תקבולי השכירות מתבצע באמצעות הוראות קבע כשלחלק ניכר מהחוזים מתלווים פיקדון בגובה חודש שכירות ו/או ערבות בנקאית. רמת הסיכון הכרוכה בכך נמוכה.

3. סיכון נזילות:

סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פיננסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פיננסי אחר.

מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק לכיסוי ההתחייבויות במועד פרעון. על מנת להשיג מטרה זו החברה פועלת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת שיספיקו לפרעון התחייבויות בזמן הקצר. בנוסף החברה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות לזמן ארוך.

ביאור 25- מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. מדיניות ניהול הסיכונים (המשך):

א. להלן ניתוח מועדי הפרעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל ריבית ושיעורי הריבית לתאריך המאזן:

מועדי הפרעון						31.12.2019
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה	
252	-	-	-	252	0.75	הלוואות לזמן קצר מבנקים ואחרים
144	-	-	-	144	-	ספקים ונותני שירותים
10,430	4,744	1,761	2,592	1,333	1.76-5.85	אגרות חוב הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
1,099	-	28	338	733	3.76-6.29	
11,925	4,744	1,789	2,930	2,462		סך-הכל
מועדי הפרעון						31.12.2018
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 שנים ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה	
193	-	-	-	193	0.75	הלוואות לזמן קצר מבנקים ואחרים
115	-	-	-	115	-	ספקים ונותני שירותים
10,173	4,826	2,243	2,254	850	1.76-5.85	אגרות חוב הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
1,196	20	244	832	100	3.76-6.29	
11,677	4,846	2,487	3,086	1,258		סך-הכל

ביאור 25- מכשירים פיננסיים (המשך):

ד. מדיניות ניהול הסיכונים (המשך):

ב. להלן מבחני רגישות לשווי ההון של מכשירים פיננסיים עיקריים ליום 31 בדצמבר 2019:

1. רגישות לשינויים במחירי ניירות ערך סחירים:

רווח (הפסד) משינויים		שווי הון	רווח (הפסד) משינויים		מכשירים רגישים נכסים פיננסיים לזמן קצר
בגורם השוק			בגורם השוק		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(31)	(16)	315	16	31	

* ניירות הערך שהחברה מחזיקה הינם ניירות סחירים שיש להם מחיר שוק. השווי ההון שלהם חושב לפי מכפלת מחיר השוק ביום 31 בדצמבר 2019 בכמות הערך הנקוב שהחברה החזיקה באותו המועד.

ה. מדיניות ניהול יתרות המזומנים של החברה:

החברה, בכפוף להחלטת הדירקטוריון, שומרת על הזכות להשקיע את יתרות המזומנים המנוהלות על ידה בתיקי השקעות בהתאם למגבלות שעיקרן מפורטות להלן:

1. עד 25% מניות.
 2. עד 20% באג"ח בדירוג BBB או לא מדורג.
 3. השאר באג"ח בדירוג A ומעלה.
 4. מגבלה של עד 15% מהתיק במט"ח.
 5. מח"מ ממוצע של עד 4 שנים.
- מדיניות ההשקעה כוללת גם שמירה על כרית מזומנים כפי שתהיה מעת לעת. לכן, ברמת הכוללת אחוזי ההשקעה בניירות ערך נמוכים יותר מהאמור לעיל.

ו. ניהול הון החברה:

החברה כוללת כהון את הון המניות הרגילות, פרמיה, קרנות הון ועודפים.

מטרתה העיקרית של החברה בניהול ההון היא להבטיח את היכולת לספק באופן קבוע תשואה לבעלי המניות בדרך של גידול בהון או חלוקות (תשלום הדיבידנד השנתי). על מנת לעמוד במטרה זו שואפת החברה לשמור על יחס מינוף שמאזן בין הסיכונים והתשואות ברמה סבירה, ותוך שמירה על בסיס מימון שיאפשר לחברה לענות על צרכי ההשקעה וההון החוזר שלה. בקבלת ההחלטות על שינויים במבנה ההון של החברה על מנת להשיג המטרות לעיל, בין אם על ידי שינוי מדיניות חלוקת הדיבידנד, הנפקות הון חדשות, או הפחתת חוב החברה, החברה אינה שוקלת רק את מצבה לזמן הקצר אלא גם את מטרותיה לזמן הארוך.

בהתאם לשטרי הנאמנות עליהם חתם התאגיד בקשר עם אגרות החוב (סדרות יד-יז') התחייב התאגיד כי אם ההון העצמי של התאגיד יקטן, מתחת ל- 3 מיליארד ש"ח על פי דוחותיו הכספיים האחרונים הידועים, ימנע התאגיד מלבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) לבעלי מניותיו (לרבות מצב שבעקבות חלוקה כאמור יפחת ההון העצמי של התאגיד כאמור לעיל), וזאת עד שההון העצמי של התאגיד יעלה מעל הסכום הנ"ל על פי דוחותיו הכספיים. כמו כן התחייב התאגיד בשטרות אלו כי התאגיד לא יבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על החלוקה או כתוצאה מהחלוקה מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב כאמור בס"ק זה לפירעון מיידי.

"הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של התאגיד על פי הדוחות המאוחדים על המצב הכספי, לרבות זכויות המיעוט.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2019, עומד ההון העצמי של החברה על סך של כ- 7.9 מיליארד ש"ח. מעבר לאמור לעיל ובכפוף להוראות כל דין, לא קיימות מגבלות כלשהן על התאגיד בקשר עם חלוקת דיבידנד או עם רכישה עצמית של מניותיו.

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ז. ערבויות פיננסיות:

לפרטים נוספים ראה ביאור 22.ב.

ביאור 26 - הכנסות מדמי שכירות ואחרות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
1,125	1,140	1,151
283	288	288
119	119	116
16	10	6
1,543	1,557	1,561

דמי שכירות

דמי ניהול

הכנסות חשמל

שירותים ושונות

סך-הכל

ביאור 27 - עלויות אחזקה ותפעול:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
51	49	50
150	154	153
129	127	122
1	1	1
28	27	29
56	54	54
415	412	409

משכורת ונלוות

הוצאות אחזקה

חשמל

פחת

פרסום ושיווק

אחרות

סך-הכל

ביאור 28 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
30	31	32
4	2	3
6	8	9
3	3	3
1	1	1
-	2	-
12	12	12
56	59	60

משכורת ונלוות

עלות תשלום מבוסס מניות

שכר טרחה וייעוץ מקצועי

שכר טרחה יו"ר דירקטוריון

פחת

הפרשה לחובות מסופקים וחובות אבודים

אחרות

סך-הכל

ביאור 29 - הוצאות אחרות, נטו:

ההוצאות האחרות בשנים 2018-2019 כוללות בעיקר הוצאות הקשורות לרכישת נכסים, לרבות מס רכישה, ולמחלוקות משפטיות שונות.

ביאור 30 - הוצאות/הכנסות מימון, נטו:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
311	366	270
80	54	12
48	56	45
2	1	2
14	5	15
455	482	344
(8)	(11)	(11)
447	471	333
26	(6)	32
9	9	8
3	3	3
38	6	43
409	465	290

1. הוצאות בגין:

ריבית והצמדה בגין אגרות חוב
הוצאה חד פעמית בגין חילופי אגרות חוב ופדיון מוקדם
ריבית והצמדה בגין הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
הלוואות לזמן קצר
אחרות

בניכוי מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה

2. הכנסות בגין:

נכסים פיננסיים לזמן קצר, פקדונות ואחרות
הלוואות לזמן ארוך שניתנו
הלוואה לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

סה"כ הוצאות מימון, נטו

ביאור 31 - רווח למניה:

רווח בסיסי למניה:

להלן נתוני הרווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה והערך הנקוב של המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח הבסיסי המיוחס לבעלי מניה רגילה 1 ש"ח ערך נקוב, של החברה.

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
776	585	1,276
44,462	44,615	44,896
17.45	13.10	28.40

חישוב רווח בסיסי למניה:

רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות הרגילות

מספר המניות המשוקלל ששימש בחישוב הרווח למניה:

מספר המניות המשוקלל (ע.ג. באלפים)

רווח בסיסי ומדולל (ש"ח)

ביאור 32 - בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. הכנסות (הוצאות):

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
2	2	-	הכנסות שכר דירה וניהול
3	2	3	הכנסות מימון מהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני
1	1	1	הכנסות ממתן שירותים לבעלת השליטה
(2)	(2)	(2)	הוצאות שכר דירה ונלוות

ב. שכר ומשכורת:

לשנה שהסתיימה ביום			מספר המקבלים בשנת 2019	
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019		
10	9	8	3	שכר והטבות בעלי עניין
1	1	1	5	שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה

ג. יתרות:

31.12.2018	31.12.2019	
3	1	שטר הון של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
66	79	הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ד. עסקאות עם בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים:

- ביום 28 בדצמבר 2014, פירסמה החברה את תוצאות האסיפה הכללית המיוחדת, האסיפה הכללית אישרה את הארכת תנאי הכהונה עם גב' ליאורה עופר (בעלת השליטה בחברה), המכהנת כיו"ר דירקטוריון החברה. התמורה בעבור השירותים תהיה תשלום חודשי בסך של 156,000 ש"ח צמוד למדד חודש דצמבר 2014, תקופת ההתקשרות תהיה מיום 1 בינואר 2015 ותסתיים ביום 31 בדצמבר 2017. ביום 24 בדצמבר 2015, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, תיקון להסכם יו"ר הדירקטוריון לפיו יו"ר הדירקטוריון תהא זכאית למענק שנתי על פי הנוסחה הקבועה במדיניות התגמול של החברה המעודכנת של החברה, כפי שאושרה לאחרונה ביום 8 ביולי 2015. ביום 19 בדצמבר 2017 הודיעה החברה כי בהמשך לדוח זימון האסיפה שפורסם ע"י החברה ביום 14 בנובמבר 2017 ואשר על סדר יומה, בין היתר, אישור הארכת תנאי הכהונה הנוכחיים של יו"ר דירקטוריון החברה, הגב' ליאורה עופר (ללא שינוי בתנאים) לתקופה נוספת בת שלוש שנים, ומבלי לגרוע מההחלטה המובאת על סדר יומה של האסיפה, הודיעה יו"ר הדירקטוריון לחברה בדבר החלטתה להגביל את הסך הכולל של דמי הניהול והבונוס השנתי להם היא זכאית בהתאם לתנאי כהונתה לתקרה שנתית של 4.5 מיליון ש"ח ביחס להיקף שירותים השווה ל-100% משרה (ממנה נגזרת תקרה שנתית של 3,375,000 ש"ח ביחס להיקף שירותים השווה ל-75% משרה שהינו היקף השירותים הנוכחי הניתן כיום לחברה על ידי יו"ר הדירקטוריון). ביום 20 בדצמבר 2017, אישרה האסיפה הכללית את הארכת תנאי הכהונה הנוכחיים של יו"ר דירקטוריון החברה, הגב' ליאורה עופר, לתקופה נוספת בת שלוש שנים, אשר תסתיים ביום 31 בדצמבר 2020.
- לפרטים אודות תנאי העסקת מנכ"ל החברה ראה ביאור 24.א.

ביאור 33 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון:

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגינם סווגו או יסווגו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים.

2019			
סך תזרימים מפעילות מימון	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	אגרות חוב	
	1,286	8,996	יתרה ליום 1 בינואר
1,284	-	1,284	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(806)	-	(806)	פירעון אגרות חוב
(55)	(55)	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
56	56	-	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
479	1,287	9,474	סה"כ שינויים בתזרימי מזומנים מפעילות מימון
	6	26	שיערוך התחייבויות פיננסיות
	(2)	(45)	הפחתת פרמיה ועודפי עלות
	1,291	9,455	יתרה ליום 31 בדצמבר

ביאור 34 - נכס המוחזק למכירה:

החברה נמצאת במשא ומתן מתקדם למכירת קניין מלכת שבא באילת, תמורת המכירה הצפויה היא כ-167 מ' ש"ח.

ביאור 35 - אירועים לאחר תאריך המאזן:**א. רכישה עצמית ניירות ערך סחירים - סדרה 3**

ביום 28 בינואר 2020, ביצעה החברה רכישה עצמית של ניירות ערך סחירים - סדרה 3 בהיקף של 7.2 מ' ש"ח.

ב. חלוקת דיבידנד

ביום 25 בפברואר 2020, הכריז דירקטוריון החברה על דיבידנד בסך של 60 מ' ש"ח אשר ישולם בחודש מרץ 2020.

מליסרון בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2019

לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מליסרון בע"מ

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2019

לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

ע מ ד

1	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
2	פרטים על המידע הכספי הנפרד
3	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
4	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
5-7	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
8-12	מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מליסרון בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין חברות מוחזקות, נטו, ולרווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי רואי-חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 25 בפברואר 2020

זיו האפט
רואי חשבון

כללי:

א. המידע הכספי הנפרד של מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 9ג ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 בכפוף לאמור בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן.

ב. הטיפול בעסקאות בין חברתיות:

(1) במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות בנות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

(2) בדוחות הכלולים במידע הכספי הנפרד הוצגו יתרות בין חברתיות והכנסות והוצאות בגין עסקאות בין חברתיות, שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בנפרד, מה"יתרה בגין חברות מוחזקות, נטו", "רווח (הפסד) בגין חברות מוחזקות, נטו", ו"רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות, נטו" באופן שההון המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה, שהרווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה וסך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלי זכויות הונות בחברה על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הינם זהים, בהתאמה, להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח (הפסד) לתקופה מיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.

(3) במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות.

(4) האמור לעיל לא יחול על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

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

31.12.2018	31.12.2019	
		נכסים
		נכסים שוטפים:
183	893	מזומנים ושווי מזומנים
279	315	נכסים פיננסיים לזמן קצר
3	3	לקוחות
5	151	חייבים ויתרות-חובה
723	791	חברות בנות
-	37	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
1,193	2,190	
		נכסים לא שוטפים:
6,811	8,204	השקעות במוחזקות
4,728	4,606	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
69	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
3	3	רכוש קבוע
2,693	2,883	נדל"ן להשקעה
14,304	15,696	
15,497	17,886	
		התחייבויות והון
		התחייבויות שוטפות:
192	250	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
543	1,057	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
7	81	ספקים ונותני שירותים
89	98	זכאים ויתרות-זכות
51	81	הפרשות
2	3	חברות בנות
884	1,570	
		התחייבויות לא שוטפות:
8,216	8,369	אגרות חוב
392	436	מיסים נדחים
-	1	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
8	16	התחייבויות לאחרים
8,616	8,822	
		הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
1,630	2,198	הון מניות נפרע וקרנות הון
4,367	5,296	עודפים
5,997	7,494	
15,497	17,886	

25 בפברואר, 2019

אורן הילינגר
סמנכ"ל כספיםאופיר שריד
מנכ"לליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריוןתאריך אישור
המידע הכספי הנפרד**המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.**

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
178	177	176	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
14	14	13	עלויות אחזקה ותפעול
164	163	163	רווח גולמי
57	12	145	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
221	175	308	
2	2	2	הוצאות שיווק
22	22	22	הוצאות הנהלה וכלליות
(22)	(2)	16	הכנסות (הוצאות) אחרות
175	149	300	רווח מפעולות רגילות
412	419	280	הוצאות מימון
263	254	252	הכנסות מימון
759	603	1,058	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
785	587	1,330	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
9	2	54	מיסים על ההכנסה
776	585	1,276	רווח לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

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

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
776	585	1,276	רווח לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם התאמות בגין:
(759)	(603)	(1,035)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, בניכוי דיבידנד שהתקבל נטו
(57)	(12)	(145)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1	1	1	פחת והפחתות
4	2	3	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
9	2	54	מסים על ההכנסה
2	1	1	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים אחרים ושינוי בריבית שנצברה
81	112	8	שערוך והחלפת אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה
(30)	(56)	(27)	שערוך הלוואות לחברות מוחזקות - ושינוי בריבית שנצברה
(2)	(3)	(2)	שערוך והפחתת נכיון תמורה נדחית
(15)	15	(26)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
10	44	108	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
2	-	-	ירידה בלקוחות
-	1	(75)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
2	(8)	1	שינוי ביתרות חברות בנות, נטו
(3)	(4)	74	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
36	(4)	(14)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
37	(15)	(14)	
			מזומנים לפעילות שוטפת
(75)	(10)	(1)	מס הכנסה ששולם, נטו
(28)	19	93	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
2	-	-
139	373	81
(305)	257	(10)
(54)	(34)	(74)
(218)	596	(3)
(235)	(240)	(240)
-	-	(425)
(565)	(18)	56
1,851	662	1,284
-	38	18
-	-	547
(731)	(1,012)	(620)
320	(570)	620
74	45	710
64	138	183
138	183	893

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

הלוואות לשוכרים ואחרים
הלוואות ושטר הון לחברות מוחזקות, נטו
השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד ששולם
רכישה נוספת של מניות חברה בת (ראה ביאור 3.ג.4)
אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
הנפקת מניות לעובדים
תמורה מהנפקת מניות
פרעון אגרות חוב

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

מליסרון בע"מ

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

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

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
-	-	40

מיסים בנין רכישת חברה בת

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום

31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
325	302	281
207	203	191

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

1. מזומנים ושווי מזומנים:
הרכב:

31.12.2018	31.12.2019
13	9
133	881
146	890

בשקלים:

בקופה ובבנקים
פקדונות *

במטבע חוץ:

בקופה ובבנקים

37	3
37	3
183	893

* הפקדונות לא צמודים.

2. התחייבויות פינוסיות:

א. להלן תנאי הצמדה של התחייבויות פינוסיות:

סך-הכל	מדד המחירים לצרכן	לא צמוד
ליום 31 בדצמבר 2019		
250	-	250
81	-	81
1,057	1,036	21
1,388	1,036	352
8,369	7,395	974
8,369	7,395	974
9,757	8,431	1,326

התחייבויות:

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
ספקים ונותני שירותים
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב

התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב

2. התחייבויות פינוסיות (המשך):

א. להלן תנאי הצמדה של התחייבויות פינוסיות (המשך):

סך-הכל	ממד המחירים לצרכן	לא צמוד
ליום 31 בדצמבר 2018		
192	-	192
7	-	7
543	522	21
742	522	220
8,216	7,220	996
8,216	7,220	996
8,958	7,742	1,216

התחייבויות:

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים

ספקים ונותני שירותים

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב

התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב

ב. סיכון נזילות:

1. סיכוני נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהוצאות המימון והחזרי הקרן של מכשירי החוב של החברה. סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויות פינוסיות שסילוקן יהיה על ידי מזומן או נכס פינוסי אחר.

מדיניות החברה הינה להבטיח כי המזומן המוחזק יספיק תמיד לכיסוי ההתחייבויות במועד פרעונן. על מנת להשיג מטרה זו החברה שואפת להחזיק יתרות מזומנים (או קווי אשראי מתאימים), על מנת לענות על הדרישות החזויות. בנוסף, החברה שואפת להקטין את סיכון הנזילות על ידי קיבוע שיעורי הריביות (ועל ידי כך את תזרימי המזומנים) בגין הלוואות ואגרות חוב לזמן ארוך.

2. התחייבויות פיננסיות (המשך):

ב. סיכון נזילות (המשך):

להלן ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות כולל ריבית בהתבסס, על ערכים נקובים לסילוק ושיעורי הריבית לתאריך המאזן:

<u>31.12.2019</u>						
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה	
						התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
252	-	-	-	252	0.75%	
81	-	-	-	81	-	ספקים
					5.85%-	
10,430	4,744	1,761	2,592	1,333	1.76%	אגרות חוב
10,763	4,744	1,761	2,592	1,666		סך-הכל
<u>31.12.2018</u>						
סך-הכל	מעל 5 שנים	בין 3 ל-5 שנים	בין שנה ל-3 שנים	עד שנה	שיעור הריבית הנקובה	
						התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
193	-	-	-	193	0.75%	
7	-	-	-	7	-	ספקים
					5.85%-	
9,968	4,826	2,243	2,079	820	1.76%	אגרות חוב
10,168	4,826	2,243	2,079	1,020		סך-הכל

3. מיסים על ההכנסה:
א. הרכב יתרת מיסים נדחים, נטו:

מיסים נדחים בגין				
נדל"ן להשקעה	הפסדים לצרכי מס	הטבות לעובדים ואחרים	סך-הכל	
(458)	71	(3)	(390)	יתרה ליום 1 בינואר 2018
(8)	6	-	(2)	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2018
(466)	77	(3)	(392)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
(31)	(13)	-	(44)	תנועה ברווח או הפסד בשנת 2019
(497)	64	(3)	(436)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 חושבו לפי שיעור מס של 23% הצפוי לחול על החברה בעת היפוכם של ההפרשים הזמניים שבגין נוצרו.

- ב. הרכב הוצאות מיסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
(15)	-	(10)	מיסים שוטפים
(6)	(2)	(44)	מיסים נדחים
12	-	-	מיסים בגין שנים קודמות
(9)	(2)	(54)	סך-הכל

- ג. שיעור המס ושינוי בשיעורי המס החלים על החברה:

שיעורי המס שחלו על החברה הם: בשנת 2017 – 24% והחל משנת 2018 – 23%.

- ד. שומות מס:

לחברה שומות סופיות (או הנחשבות כסופיות) עד וכולל שנת 2014.

4. מכלול הקשרים, ההתקשרויות, ההלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין חברות בנות:

א. בין החברה לבין חברות בנות שלה: קניון רמת אביב בע"מ וקריון - מרכז קניות בע"מ, קיים הסכם לפיו בגין שירותי הניהול אשר מעניקה החברה לחברות הבנות שלה, משלמות כל אחת מהחברות הבנות שצויינו לעיל דמי ניהול לחברה.

ב. החברה מעניקה לחברות בשליטתה שירותים שונים הנדרשים להפעלתן השוטפת של חברות אלה באמצעות עובדי החברה. בין השאר כוללים שירותים אלו: שירותים בתחום הפיננסי, שירותים בתחום ההנדסי- תכנוני ושירותים בתחום ייזום ופיתוח הנכסים.

בגין שירותים אלו זכאית החברה לסך השווה ל-60% מהוצאות "הנהלה וכלליות" של החברה, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים המאוחדים של החברה (לפי העניין) ובכל מקרה לא יעלה על סך של 36 מיליוני ש"ח בשנה. בשנת 2019 שילמו חברות בשליטת החברה לחברה סך של 36 מיליוני ש"ח (בשנת 2018 סך של 33 מיליוני ש"ח בגין שירותים אלה).

ג. פרטים נוספים:

1. בחודש יולי 2016 חתמה מליסרון על הסכם למתן הלוואה לחברה בת (אזורי מל"ל תעשיות בע"מ). בהתאם להסכם העמידה מליסרון הלוואה בסך 550 מיליוני ש"ח (להלן- האשראי הבסיסי). בנוסף קיימת לחברה הבת, בכפוף להעמדת בטחונות מתאימים, זכות לקבל הלוואה נוספת בגובה 150 מיליוני ש"ח (להלן- האשראי הנוסף). ההלוואות יפרעו בחודש יולי 2019. מחצית מהאשראי הבסיסי ומהאשראי הנוסף יהיו צמודים למדד וישאו ריבית שנתית בגובה 3.25%. המחצית השנייה לא תהיה צמודה ותישא ריבית שנתית של 4.63%.

בחודש פברואר 2019 חתמה החברה על תוספת להסכם, בתוספת הוסכם על הגדלת האשראי בגובה של כ-100 מיליוני ש"ח נוספים והארכת מועד הפרעון ל-31 בדצמבר 2021.

בחודש פברואר 2020 חתמה החברה על תוספת נוספת להסכם, בתוספת זו הוסכם על הארכת מועד הפרעון ל-31 בדצמבר 2022.

2. בחודש מרץ 2019, הנפיקה חברה בת (אבנת בע"מ) אגרת חוב למליסרון בסך כולל של כ-194 מיליון ש"ח. אגרת החוב נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% וצמודה למדד המחירים לצרכן. אגרת החוב תפרע בתשלומים שווים של כ-1% מקרן האג"ח פעמיים בשנה, ב-10 בינואר וב-10 ביולי בכל אחת משנים 2019-2025 (בשנת 2019 פרעון אחד ב-10 ביולי בלבד). יתרת הקרן שנותרת תפרע ביום 10 ביולי 2025.

3. ביום 25 בדצמבר, 2019 התקשרה החברה בהסכם לרכישה של 26.6% מהון המניות של קניון רמת אביב בע"מ, בעלת הזכויות בקניון עופר רמת אביב בתמורה לסך של 425 מיליון ש"ח. לאחר השלמת העסקה מחזיקה החברה במלוא הזכויות בחברת קניון רמת אביב בע"מ.



פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד



פארק עופר שער הכרמל חיפה (הדמיה)

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

עמוד

1.	תקנה ד9: דוח בדבר מצבת ההתחייבויות.	2
2.	תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים של שנת 2019.	2
3.	תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף.	2
4.	תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות (במישרין) לתאריך הדוח על המצב הכספי (31.12.2019).	4
5.	תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח.	6
6.	תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות (במישרין) והכנסות החברה מהן לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 (באלפי ש"ח).	6
7.	תקנה 20: מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר או שהופסק בהם המסחר בתקופת הדוח.	6
8.	תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה.	7
9.	תקנה 21א: בעל השליטה בחברה.	12
10.	תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה.	12
11.	תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה.	17
12.	תקנה 24א: הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך אחרים סמוך למועד הדוח.	17
13.	תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה, סמוך למועד פרסום הדוח.	17
14.	תקנה 25א: מען רשום.	17
15.	תקנה 26: פרטים אודות הדירקטורים של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח).	18
16.	תקנה 26א: פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח).	22
17.	תקנה 26ב: מורשי החתימה העצמאיים.	25
18.	תקנה 27: רואה החשבון של החברה.	25
19.	תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה.	25
20.	תקנה 29: המלצות והחלטות דירקטורים.	25
21.	תקנה 29א: החלטות החברה.	26

1. תקנה 9ד: דוח בדבר מצבת ההתחייבויות

ראו דיווח מיידי שמפרסמת החברה (ת-126) במקביל לדוח תקופתי זה.

2. תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים של שנת 2019

במיליוני ש"ח	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4
דמי שכירות והכנסות אחרות	382	389	406	384
עלות ההכנסות	96	97	118	98
רווח גולמי	286	292	288	286
עליית (ירידת) ערך שווי הונג נדל"ן להשקעה	(4)	469	(70)	580
הוצאות פרסום ושיווק	1	1	2	1
הוצאות הנהלה וכלליות	15	14	15	16
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	2	3	3	21
הוצאות אחרות, נטו	(1)	(19)	(1)	(2)
רווח מפעולות רגילות	267	730	203	868
הוצאות מימון	62	216	7	48
הכנסות מימון	14	12	6	11
רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה	219	526	202	831
מסים על הכנסה	77	99	59	181
רווח (הפסד) מיוחס ל:				
בעלי זכויות הונות בחברה	138	383	131	624
זכויות שאינן מקנות שליטה	4	44	11	27
סה"כ	142	427	142	651
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	-	-	-
רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:				
בעלי זכויות הונות בחברה	138	383	131	624
זכויות שאינן מקנות שליטה	4	44	11	27
סה"כ	142	427	142	651

3. תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות הערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

3.1. ביום 18 בפברואר 2019 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) (לא סחיר) נוספים של החברה בסך של 16.1 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הרחבת סדרה קיימת. לפרטים נוספים ראו סעיף 22.4.5.1 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה. תמורת ההנפקה שימשה למחזור חוב פיננסי קיים ולפעילותה השוטפת של החברה.

3.2. ביום 24 בפברואר 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה ודוח מתקן לו, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה ובמכרז על מחיר היחידה, עד 210,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'), אשר הוצעו בדרך של הרחבת סדרה קיימת. ביום 24.2.2019 ערכה החברה מכרז הצעה לציבור לפיו נקבע כי החברה תנפיק 254,500,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') נוספות בדרך של הרחבת סדרה קיימת. ביום 13 במרץ 2019, ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה וכן פדיון מוקדם מלא, ביוזמת אבנת השכרות בע"מ ("אבנת") חברה בשליטה (בעקיפין) של החברה, של אגרות החוב (סדרה א') של אבנת, וזאת באמצעות מלוא תמורת ההנפקה, כאשר יתרה לצורך ביצוע הפדיון המוקדם המלא הושלמה על ידי החברה ממקורותיה העצמיים. למועד הדוח עשתה החברה שימוש בתמורת ההנפקה למטרות להן יועדה ההנפקה כמפורט לעיל. לפרטים נוספים ראו סעיף 22.4.2 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.

3.3. ביום 27 במרץ 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה ודוח מתקן לו, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה ובמכרז על מחיר היחידה, עד 309,184,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'), אשר הוצעו בדרך של הרחבת סדרה קיימת. ביום 26 במרץ, 2019 ערכה החברה מכרז הצעה לציבור לפיו נקבע כי החברה תנפיק 260,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') נוספות בדרך של הרחבת סדרה קיימת. לפרטים נוספים ראו סעיף 22.4.3 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.

כאמור בדוח הצעת המדף, החברה ייעדה את תמורת ההנפקה למחזור חובות קיימים של החברה ולפעילותה העסקית השוטפת של החברה. למועד הדוח עשתה החברה שימוש בתמורת ההנפקה למטרות להן יועדה ההנפקה כמפורט לעיל.

3.4. ביום 28 במאי 2019 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) (לא סחיר) נוספים בסך של 19.7 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הרחבת סדרה קיימת. לפרטים נוספים ראו סעיף 22.4.5.2 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה. תמורת ההנפקה שימשה למחזור חוב פיננסי קיים ולפעילותה השוטפת של החברה.

3.5. ביום 29 באוקטובר 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה ובמכרז על מחיר היחידה, עד 558,451,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') ועד 258,642,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז'), אשר הוצעו בדרך של הרחבת סדרות קיימות. ביום 29.10.2019 ערכה החברה מכרז הצעה לציבור לפיו נקבע כי החברה תנפיק 485,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') ו-215,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') נוספות בדרך של הרחבת סדרות קיימות. לפרטים נוספים ראו סעיף 22.4.4 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.

כאמור בדוח הצעת המדף, החברה ייעדה את תמורת ההנפקה למחזור חובות קיימים של החברה ולפעילותה העסקית השוטפת של החברה. למועד הדוח עשתה החברה שימוש בתמורת ההנפקה למטרות להן יועדה ההנפקה כמפורט לעיל.

3.6. ביום 6 בנובמבר 2019 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 3) (לא סחיר) נוספים בסך של 22.3 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הרחבת סדרה קיימת. לפרטים נוספים ראו סעיף 22.4.5.3 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה. תמורת ההנפקה שימשה למחזור חוב פיננסי קיים ולפעילותה השוטפת של החברה.

3.7. ביום 26 בדצמבר 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה ובמכרז על מחיר היחידה, עד 2,833,300 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחד. ביום 29.12.2019 ערכה החברה מכרז הצעה לציבור לפיו נקבע כי החברה תנפיק 2,466,360 מניות רגילות של החברה בתמורה לסך כולל של כ-556,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.

כאמור בדוח הצעת המדף, החברה תייעד את תמורת ההנפקה לפיתוח פעילותה העסקית של החברה. למועד הדוח עשתה החברה שימוש בתמורת ההנפקה למטרות להן יועדה ההנפקה כמפורט לעיל.

4. תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות (במישרין) לתאריך הדוח על המצב הכספי (31.12.2019)¹

4.1 חברות מהותיות מוחזקות ע"י החברה						
שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	סה"כ ע.ג. בש"ח	עלות מדווחת באלפי ש"ח	שיעור ההחזקה	ערך מאזני מדווח ליום 31.12.2019 באלפי ש"ח
בריטיש - ישראל השקעות בע"מ	רנילה 1 ש"ח	170,268,320	170,268,320	2,456,603	100%	6,586,895
קניון רמת אביב בע"מ	רנילה 0.0001 ש"ח	3,630,000	363	617,222	100%	1,370,200

שיעור החזקה				שם החברה
בסמכות למנות דירקטורים	בהצבעה	בהון	בנייר ערך	
100%	100%	100%	100%	בריטיש - ישראל השקעות בע"מ
100%	100%	100%	100%	קניון רמת אביב בע"מ

4.2 יתרות הלוואות לחברות בנות ולחברות כלולות מהותיות (במישרין ובעקיפין) במאזן המדווח ועיקר תנאיהן הם, כדלקמן:²

שם החברה	יתרת הלוואה לתאריך המאזן (במיליוני ש"ח)	עיקרי תנאי הלוואה
בריטיש ישראל השקעות בע"מ	4,886	אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 5.85%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ- 128 מיליון ש"ח (יתרה ליום המאזן כ- 899 מיליון ש"ח); וכן - אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 4.22%. פירעון בתשלומים רבעוניים בסך של כ- 5 מיליון ש"ח והיתרה, בסך של כ- 462 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2024 (יתרה ליום המאזן כ- 554 מיליון ש"ח); וכן - אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 3.4%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח והיתרה, בסך של כ- 795 מיליון ש"ח, בחודשים יולי ואוקטובר 2024 (יתרה ליום המאזן כ- 888 מיליון ש"ח); וכן - אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 2.55%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ- 3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ- 225 מיליון ש"ח, בחודש ינואר 2022 (יתרה ליום המאזן כ- 236 מיליון ש"ח); וכן - אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 2.46%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ- 4 מיליון ש"ח והיתרה, בסך של כ- 332 מיליון ש"ח, בחודש אפריל 2026 (יתרה ליום המאזן כ- 381 מיליון ש"ח); וכן - אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 1.75%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ- 3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ- 277 מיליון ש"ח, בחודש ינואר 2022 (יתרה ליום המאזן כ- 290 מיליון ש"ח); וכן - אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 1.17%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ- 113 מיליון ש"ח, בחודש ינואר 2022 (יתרה ליום המאזן כ- 118 מיליון ש"ח); וכן - אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 1.3%. פירעון בתשלומים שנתיים שווים בסך של כ- 24 מיליון ש"ח עד לחודש אוקטובר 2023 (יתרה ליום המאזן כ- 95 מיליון ש"ח); וכן -

¹ כל החברות המופיעות בטבלה זו הינן חברות פרטיות ואינן נסחרות בבורסה. לא כולל חברות לא פעילות וחברות שאינן מהותיות.
² לא כולל חברות לא מהותיות וכן לא כולל יתרות חו"ל בין החברה לבין חברות הבנות שלה.

שם החברה	יתרת הלוואה לתאריך המאזן (במיליוני ש"ח)	עיקרי תנאי ההלוואה
		אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 1.7%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח והיתרה, בסך כ- 21 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2025 (יתרה ליום המאזן כ- 24 מיליון ש"ח); וכן - אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 2.65%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ- 2 מיליון ש"ח, והיתרה בסך של כ- 159 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2025 (יתרה ליום המאזן 181 מיליון ש"ח); וכן - אגרות חוב שקליות צמודות למדד ונושאות ריבית בשיעור של 2.189%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ- 2.8 מיליון ש"ח, והיתרה בסך של כ- 226 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2025 (יתרה ליום המאזן 257 מיליון ש"ח); וכן - אגרות חוב שקליות צמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 4%. פירעון בתשלומים חצי שנתיים בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח והיתרה בסך של כ- 171 מיליון ש"ח, בחודש יולי 2025 (יתרה ליום המאזן 194 מיליון ש"ח); וכן - הלוואה שקלית נושאת ריבית בשיעור של 8%. תיפרע בפירעון אחד עד לחודש דצמבר 2022 (יתרה ליום המאזן כ- 55 מיליון ש"ח); וכן - הלוואה שיקלית צמודת מדד נושאת ריבית בשיעור של 3.25%. תיפרע בפירעון אחד עד לחודש דצמבר 2022 (יתרה ליום המאזן כ- 361 מיליון ש"ח); וכן - הלוואה שקלית נושאת ריבית בשיעור של 4.63%. תיפרע בפירעון אחד עד לחודש דצמבר 2022 (יתרה ליום המאזן כ- 354 מיליון ש"ח).

5.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח

ביום 25.12.2019, דיווחה החברה כי חתמה עם מגדל אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן: "מגדל") על הסכם לרכישת מלוא החזקותיה של מגדל (26.6%) בחברת קניון רמת אביב בע"מ אשר הינה הבעלים של קניון עופר רמת אביב וזאת בתמורה לסך של 425 מיליון ש"ח. לאחר רכישת ההחזקות כאמור ונכון למועד הדוח, מחזיקה החברה ב- 100% בחברת קניון רמת אביב בע"מ. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 25.12.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-124042) אשר הפרטים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. למעט האמור לעיל, בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות של החברה.

6.

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות (במישרין) והכנסות החברה מהן לשנה שהסתיימה

ביום 31 בדצמבר, 2019 (באלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד)		דיבידנד		דמי ניהול		ריבית והצמדה	
	לפני מס	אחרי מס	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח	עד תאריך הדוח	לאחר תאריך הדוח
בריטיש - ישראל השקעות בע"מ	1,227,269	941,983	-	-	36,467	6,100	216,567	-
קניון רמת אביב בע"מ	234,996	160,845	23,488	-	1,860	-	-	-

7.

תקנה 20: מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר או שהופסק בהם המסחר בתקופת הדוח

- 7.1** לפרטים בדבר פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה וכן פדיון מוקדם מלא, ביוזמת אבנת, של אגרות החוב (סדרה א') של אבנת, באמצעות תמורת ההנפקה של הנפקת אגרות חוב (סדרה י') של החברה בדרך של הרחבת סדרה קיימת, ראו סעיף 22.4.2 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.
- 7.2** לפרטים אודות דוח הצעת מדף מיום 24 בפברואר 2019 לפיו הונפקו אגרות חוב (סדרה י') של החברה בדרך של הרחבת סדרה קיימת, ראו סעיף 22.4.2 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.
- 7.3** לפרטים אודות דוח הצעת מדף מיום 27 במרץ 2019 לפיו הונפקו אגרות חוב (סדרה ח') של החברה בדרך של הרחבת סדרה קיימת, ראו סעיף 22.4.3, לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.
- 7.4** לפרטים אודות דוח הצעת מדף מיום 29 באוקטובר 2019 לפיו הונפקו אגרות חוב (סדרה יד') של החברה ואגרות חוב (סדרה יז') של החברה בדרך של הרחבת סדרות קיימות, ראו סעיף 22.4.4, לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.
- 7.5** לפרטים אודות דוח הצעת מדף מיום 26 בדצמבר 2019 לפיו הונפקו מניות רגילות של החברה, ראו סעיף 3.1, לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.
- 7.6** במהלך שנת 2019 מימשו (במצטבר) עובדים בחברה 273,331 כתיבי אופציה (לא סחירים) של החברה, אשר הוענקו להם במסגרת תכנית אופציות לעובדים, ל-184,271 מניות רגילות של החברה (במצטבר).

8.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

8.1. מדיניות התגמול של החברה

ביום 24.5.2018, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (וזאת לאחר שנתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול חדשה לנושאי המשרה של החברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול הינה לתקופה בת 3 שנים, החל מיום 24.5.2018. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 17.5.2018, 21.5.2018 ו-24.5.2018, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה³.

8.2. פירוט תגמול לשנת 2019

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2019, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח, למקבלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, ואשר ניתנו/צפויים להינתן להם בקשר עם כהונתם בחברה, וכן התגמולים אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה על ידי החברה (סכומי התגמולים מובאים במונחי עלות לחברה והינם על בסיס שנתי, באלפי ש"ח):

³ אסמכתאות מס': 2018-01-049354, 2018-01-049669, 2018-01-049612 ו-2018-01-051328, בהתאמה.

פרטי מקבלי התגמולים												תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)					תגמולים אחרים		
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון החברה (לרבות בדילול מלא) ⁴ (סמוך למועד הדוח) ⁵	שכר ⁶	מענק ⁷	תשלום מבוסס מניות ⁸	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	אחר	ריבית	דמי שכירות	אחר	סה"כ					
גב' ליאורה עופר ^(א)	יו"ר הדירקטוריון ⁹	75%	47.26% ¹⁰ בדילול מלא: 46.96%	--	1,499	--	1,883	--	--	--	--	--	--	3,382					
מר אופיר שריד ^(ב) ¹¹	מנכ"ל (עד ליום 31.10.2019 כסמנכ"ל הכספים)	100%	0% בדילול מלא: 0.29%	1,456	819	1,178	--	--	--	--	--	--	--	3,453					
מר אבי לוי ^(ג) ¹²	לשעבר מנכ"ל החברה	100%	נכון ליום 1.11.2019: 1.49% בדילול מלא: 1.48%	2,654	1,680	--	--	--	--	--	--	--	--	4,334					
מר משה רוזנבלום ^(ד)	משנה למנכ"ל	100%	0% בדילול מלא: 0.12%	2,176	1,663	690	--	--	--	--	--	--	--	4,529					
מר פליקס שופמן ^(ה)	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	0% בדילול מלא: 0.05%	1,068	393	324	--	--	--	--	--	--	--	1,785					
חברי דירקטוריון החברה ^(ו)		--	0%	--	--	--	--	--	--	1,323 (גמול דירקטורים)	--	--	--	1,323					

- ⁴ שיעור החזקה בדילול מלא - משמע בהנחה של מימוש מלא של מלוא כתבי אופציה הקיימים של החברה נכון למועד הדוח (נכון ליום 25.2.2020 כמות של 290,252. כתבי אופציות הניתנים למימוש (תיאורטי) ל- 290,252 מניות רגילות של החברה). יודגש, כי בפועל בהתאם לתנאי חלק מכתבי האופציה שהוענקו כאמור, בעת מימוש כתבי האופציה, לא יוקצו לניצעים מלוא המניות הנובעות מהם, אלא רק מניות בכמות המשקפת את סכום ההטבה הכספי הגלום בכתבי האופציה, דהיינו ההפרש שבין השער של מניה רגילה של החברה במועד המימוש, לבין מחיר המימוש המקורי של האופציה כשהוא צמוד למדד המחירים לצרכן ומתואם, בין היתר, בגין חלוקת דיבידנד. לפיכך, בפועל, כמות המניות המוקצות בגין מימוש האופציות נמוכה מהכמות המצוינת לעיל.
- ⁵ בהתאם לדוח מצבת החזקות בעלי עניין של החברה ליום 31.12.2019 כפי שפורסם ביום 7.1.2020 אסמכתא מס' 2020-01-003133.
- ⁶ במסגרת עלות לחברה, לרבות תנאים נלווים כגון: גילום שווי רכב, טלפון ותנאים סוציאליים בשיעורים המקובלים.
- ⁷ משקף את המענק השנתי בגין שנת 2019, כפי שאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון בהתאם למדיניות התגמול (לפירוט ראו להלן). המענק השנתי בגין שנת 2019 ישולם לנושאי המשרה בסמוך לאחר פרסום הדוחות הכספיים לשנת 2019.
- ⁸ מובהר כי בשנים 2018 ו-2019 הוענקו כתבי אופציה לנושאי משרה בחברה. לפרטים אודות כתבי האופציה שהוענקו ראו סעיפים 8.2 (ג), 8.2 (ד) ו-8.2 (ה) לדוח זה להלן. הנתונים המופיעים בטבלה בעמדת "תשלום מבוסס מניות" משקפים את ההוצאה שרשמה החברה בדוחות הכספיים לשנת 2019, בהתאם לכללי החשבונאות, בגין הענקת כתבי אופציה שבוצעה קודם לתקופת הדוח. לאחר תקופת הדיווח, ביום 25 בפברואר 2020 אישרו ועדת הביקורת והתגמול והדירקטוריון של החברה הקצאת 35,558 כתבי אופציה לנושאי משרה בחברה, הקצאה כאמור כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שיגיעו ממנימוש כתבי האופציה.
- ⁹ השירותים ניתנים על ידי גב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה, שהינה בעלת השליטה בעופר השקעות בע"מ (בעלת השליטה בחברה), באמצעות אורו השקעות וייעוץ בע"מ, חברה בשליטתה המלאה של גב' עופר.
- ¹⁰ שיעור החזקה זה משקף את החזקת גב' עופר במניות החברה במישרין ובעקיפין (באמצעות החזקתה בכ-85% מהון המניות בעופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה והמחזיקה (במישרין ובעקיפין) ב-55.54% (55.20% בדילול מלא) מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. לפרטים נוספים אודות החזקות עופר השקעות בע"מ במניות החברה ולרבות אודות בעלי המניות בעופר השקעות בע"מ, ראו תקנה 21א, סעיף 9 להלן.
- ¹¹ מר אופיר שריד כיהן כסמנכ"ל הכספים של החברה והחל מיום 1.11.2019 מונה כמנכ"ל החברה.
- ¹² מר אבי לוי חדל לכהן כמנכ"ל החברה ביום 31.10.2019 והמשיך להיות מועסק בחברה לתקופת חפיפה עם המנכ"ל החדש עד ליום 31.12.2019.

(א) תגמול ליו"ר דירקטוריון החברה, גב' ליאורה עופר

גב' ליאורה עופר מכהנת כיו"ר דירקטוריון החברה מחודש דצמבר 2008.

ביום 20 בדצמבר 2017 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את הארכת תנאי הכהונה של יו"ר הדירקטוריון לתקופה נוספת בת שלוש שנים, אשר תסתיים ביום 31 בדצמבר 2020. לפרטים בדבר תנאי כהונתה של יו"ר הדירקטוריון, גב' ליאורה עופר, ראו דיווחי החברה מימים 14.11.2017, 19.11.2017, 19.12.2017 ו-20.12.2017.¹³

ביום 24 במאי 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את החלטת נוסחת המענק השנתי הקבועה במדיניות התגמול במסגרת תנאי כהונתה של יו"ר הדירקטוריון, וזאת ללא שינוי בתקרת המענק השנתי של יו"ר הדירקטוריון או ביתר תנאי העסקתה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 17.5.2018, 21.5.2018 ו-24.5.2018, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.¹⁴

בימים 23.2.2020 ו-25.2.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, תשלום מענק שנתי ליו"ר הדירקטוריון בגין שנת 2019, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך השווה ל-1,499 אלפי ש"ח בגין עמידה מלאה בפרמטרים הכמותיים שנקבעו בנוסחת המענק (יעד FFO ויעד NOI) על פי מדיניות התגמול של החברה. המענק השנתי של יו"ר הדירקטוריון אינו כולל רכיב של יעדים אישיים לא מדידים.

(ב) תגמול למנכ"ל החברה (החל מיום 1.11.2019), מר אופיר שריד

מר אופיר שריד מכהן כמנכ"ל החברה החל מחודש נובמבר 2019 (קודם לכן כיהן כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מחודש מרץ 2012 וכסמנכ"ל הכספים של בריטיש, חברת בת של החברה, חצי שנה קודם לכן).

ביום 11 בנובמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מנכ"ל החברה בתוקף מיום 1.11.2019 לתקופה קצובה בת 3 שנים (עד ליום 31.10.2022), הניתן לסיום בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. המנכ"ל יהיה זכאי למענק שנתי בהתאם להוראות מדיניות התגמול, כפי שתהא מעת לעת. יודגש, כי על אף האמור, בגין שנת 2019 (בלבד) יהא זכאי מר שריד למענק שנתי בהתאם לנוסחת המענק הקבועה במדיניות התגמול ביחס לתפקידו כסמנכ"ל הכספים של החברה, אותו מילא עד מועד מינויו כמנכ"ל החברה. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית הענקה למנכ"ל של כתבי אופציה בכמות המשקפת שווי הוגן של 9 משכורות חודשיות (ברוטו) בגין כל שנת כהונה (היינו, שלוש מנות שוות של כתבי אופציה בשווי הוגן של 9 משכורות (ברוטו) כל אחת). בהתאם, ביום 10.12.2019 הקצתה החברה למנכ"ל 107,480 כתבי אופציה לא סחירים.

לפרטים אודות תנאי הכהונה של המנכ"ל לפי הסכם ההעסקה, לרבות תנאי ההענקה וההבשלה של כתבי האופציה שהוענקו לו במסגרת האסיפה והענקתם בפועל, הליכי אישור תנאי הכהונה של המנכ"ל באורגנים המוסמכים של החברה ראו דיווחי החברה מהימים 3.10.2019, 11.11.2019, 21.11.2019 ו-10.12.2019, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.¹⁵

¹³ אסמכתאות מס': 2017-01-106254, 2017-01-106260, 2017-01-117819, 2017-01-118383, 2017-01-117819 ו-2017-01-118476, בהתאמה.

¹⁴ אסמכתאות מס': 2018-01-049354, 2018-01-049669, 2018-01-049612 ו-2018-01-051328, בהתאמה.

¹⁵ אסמכתאות מס': 2019-01-100849, 2019-01-110122, 2019-01-113479, 2019-01-119902 ו-2019-01-119905, בהתאמה. לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר שריד עד ליום 31.10.2019 כסמנכ"ל הכספים של החברה לרבות אודות כתבי האופציה שהוענקו למר שריד במסגרת תפקידו כסמנכ"ל הכספים של החברה בחודש נובמבר 2018, אשר אינם מהווים חלק מתנאי כהונתו של מר שריד כמנכ"ל החברה ואשר נותרו בעינם, ראו סעיף 8.2 לפרק ד', פרק פרטים

בימים 23.2.2020 ו-25.2.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, תשלום מענק שנתי למנכ"ל בגין שנת 2019 (כאמור לעיל, בהתאם להוראות הקבועות במדיניות התגמול ביחס לתפקידו כסמנכ"ל הכספים של החברה, אותו מילא עד מועד מינויו כמנכ"ל החברה), בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך כולל של כ-819 אלפי ש"ח, בגין עמידה מלאה בפרמטרים הכמותיים שנקבעו בנוסחת המענק על פי מדיניות התגמול של החברה (יעד FFO ויעד NOI) וקבלת מלוא רכיב המענק המבוסס על יעדים אישיים לא מדידים וכן קבלת מענק מיוחד (בהיקף של 2 משכורות) בגין תרומתו המיוחדת לביצועי החברה בשנת 2019 (ובכלל כן תרומתו המיוחדת בהובלת מהלכי גיוס ההון והחוב המוצלחים שביצעה החברה).

(ג) תגמול למר אבי לוי, מנכ"ל החברה הפורש (כיהן כמנכ"ל עד ליום 31.10.2019)

מר אבי לוי כיהן כמנכ"ל החברה מחודש מרץ 2012 (קודם לכן כיהן כמנכ"ל של בריטיש, חברת בת של החברה, לתקופה בת כחצי שנה) ועד ליום 31.10.2019. בימים 6 ביולי 2015 ו-8 ביולי 2015 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, מתוקף סמכותם על פי סעיפים 272(ג)(3) ו-272(ג)(ג) לחוק החברות¹⁶, את התקשרות החברה בהסכם העסקה חדש עם מר לוי, וכן הענקה של 444,080 כתבי אופציה למר לוי (אשר שיקפו 1% מהון החברה במועד ההענקה). הסכם ההעסקה של מר לוי כמנכ"ל החברה היה לתקופה קצובה בת 4 שנים עד לחודש יולי 2019.¹⁷ ביום 24 במאי 2018 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את החלטת נוסחת המענק השנתי הקבועה במדיניות התגמול במסגרת תנאי כהונתו של מר לוי, וזאת ללא שינוי בתקרת המענק השנתי שלו או ביתר תנאי העסקתו.¹⁸

ביום 11.7.2019 הודיעה החברה כי מר אבי לוי מסר באותו היום לדירקטוריון החברה על כוונתו לפרוש מהחברה עם תום הסכם העסקתו ביום 20.7.2019. בהמשך לאמור ולסיום הסכם העסקתו של מר לוי ביום 20.7.2019, ביום 21.7.2019 הודיעה החברה כי מר לוי נאות לבקשת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה להוסיף לכהן כמנכ"ל החברה באופן זמני (ללא שינוי בתנאי כהונתו הקיימים באותו מועד) לתקופה מסוימת במהלכה פעלה החברה לאיתור מנכ"ל חדש. ביום 3.11.2019 הודיעה החברה כי ביום 30.10.2019 תסתיים כהונתו של מר לוי כמנכ"ל החברה אשר ימשיך להיות מועסק בחברה לתקופת חפיפה עם המנכ"ל החדש עד ליום 31.12.2019. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים של החברה מהימים 27.6.2019, 11.7.2019, 21.7.2019 ו-3.11.2019, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.¹⁹

בימים 23.2.2020 ו-25.2.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, תשלום מענק שנתי למר לוי בגין שנת 2019, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בהיקף של עשר משכורות בסך כולל של כ-1,680 אלפי ש"ח בגין עמידה מלאה בפרמטרים הכמותיים שנקבעו בנוסחת המענק על פי מדיניות התגמול של החברה (יעד FFO ויעד NOI) וקבלת רכיב מענק המבוסס על יעדים אישיים לא מדידים בהתחשב בכך שכיהן בתפקיד מנכ"ל החברה למשך תקופה בת עשרה חודשים בשנת 2019 (עד ליום 31.10.2019).

נוספים על התאגיד, לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, כפי שפורסם בדוח מתקן מיום 25.2.2019 (אסמכתא מס': 2019-01-016372), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁶ היינו, בהתאם לסמכות של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לאשר את תנאי הכהונה של המנכ"ל חרף התנגדות האסיפה הכללית של החברה אשר נערכה בחודש יוני 2015.

¹⁷ לפרטים אודות תנאי הכהונה של מר לוי כמנכ"ל עד לסיום כהונתו, לרבות תנאי ההענקה וההבשלה של כתבי האופציה שהוענקו לו בחודש יולי 2015, הליכי אישור תנאי כהונתו באורגנים המוסמכים של החברה וכן הנימוקים והשיקולים של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לאישור תנאי כהונתו, ראו דיווחי החברה מהימים 7.5.2015, 11.6.2015, 23.6.2015, 9.7.2015 ו-21.7.2015 (אסמכתאות מס': 2015-01-014565, 2015-01-046485, 2015-01-4882, 2015-01-068964, 2015-01-068967 ו-2015-01-0783333, בהתאמה), וכן את האמור בנספח 8(ב) לתקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי של החברה שפורסם ביום 23.3.2015 (מס' אסמכתא 2015-01-057463), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

¹⁸ לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 17.5.2018, 21.5.2018 ו-24.5.2018, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתאות מס': 2018-01-049354, 2018-01-049669, 2018-01-049612 ו-2018-01-051328, בהתאמה).

¹⁹ אסמכתאות מס' 2019-01-054468, 2019-01-059715, 2019-01-062994 ו-2019-01-107089, בהתאמה.

(ד) תגמול למשנה למנכ"ל, מר משה רוזנבלום

מר משה רוזנבלום מכהן כמשנה למנכ"ל החברה מחודש מרץ 2012 (קודם למינויו כיהן מר משה רוזנבלום כמנכ"ל החברה במשך תקופה בת שלוש שנים). הסכם ההתקשרות בין החברה לבין המשנה למנכ"ל הינו לתקופה בלתי מוגבלת, הכוללת הודעה מוקדמת בת שישה (6) חודשים, בכפוף לסייגים מקובלים המנויים בהסכם עמו.

בימים 4.11.2018 ו- 6.11.2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 55,442 כתבי אופציה למשנה למנכ"ל. לפרטים אודות כתבי האופציה ותנאיהם ראו דיווחי החברה מהימים 6.11.2018 ו- 19.11.2018, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה²⁰. בסמוך למועד הדוח, מחזיק המשנה למנכ"ל בסך כולל של 55,442 כתבי אופציה לא סחירים של החברה.

בנוסף, זכאי המשנה למנכ"ל למענק שנתי בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה. בימים 23.2.2020 ו- 25.2.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, תשלום מענק שנתי למשנה למנכ"ל החברה בגין שנת 2019, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך כולל של כ- 1,663 אלפי ש"ח בגין עמידה מלאה בפרמטרים הכמותיים שנקבעו בנוסחת המענק על פי מדיניות התגמול של החברה (יעד FFO ויעד NOI) וקבלת מלוא רכיב המענק המבוסס על יעדים אישיים לא מדידים.

(ה) תגמול לסמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה, מר פליקס שופמן

מר פליקס שופמן מכהן כסמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה החל מחודש מרץ 2012 (קודם לכן כיהן כסמנכ"ל הפיתוח העסקי של חברת בת של החברה, בריטיש, במשך תקופה בת כשבע שנים). הסכם ההתקשרות בין החברה לבין סמנכ"ל הפיתוח העסקי הינו לתקופה בלתי מוגבלת, והוא ניתן לסיום על ידי סמנכ"ל הפיתוח העסקי בהודעה מראש בת שלושה (3) חודשים לפחות, ועל ידי החברה בהודעה מראש בת חודשיים לפחות, בכפוף לסייגים מקובלים המנויים בהסכם עמו.

בימים 4.11.2018 ו- 6.11.2018 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, הענקת 26,089 כתבי אופציה לסמנכ"ל הפיתוח העסקי. לפרטים אודות כתבי האופציה ותנאיהם ראו דיווחי החברה מהימים 6.11.2018 ו- 19.11.2018 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה²¹. בסמוך למועד הדוח, מחזיק סמנכ"ל הפיתוח העסקי בסך כולל של 26,089 כתבי אופציה לא סחירים של החברה.

בימים 23.2.2020 ו- 25.2.2020 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, תשלום מענק שנתי לסמנכ"ל הפיתוח העסקי בגין שנת 2019, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, בסך כולל של כ- 393 אלפי ש"ח בגין עמידה מלאה בפרמטרים הכמותיים שנקבעו בנוסחת המענק על פי מדיניות התגמול של החברה (יעד FFO ויעד NOI) וקבלת מלוא רכיב המענק המבוסס על יעדים אישיים לא מדידים.

(ו) תגמול לחברי דירקטוריון החברה

לפרטים אודות הוראות מדיניות התגמול לעניין התגמול לו זכאים הדירקטורים המכהנים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, ראו חלק ח' למדיניות התגמול.

²⁰ אסמכתאות מס': 2018-01-100459 ו- 2018-01-105307, בהתאמה.
²¹ אסמכתאות מס': 2018-01-100459 ו- 2018-01-105307, בהתאמה.

ביום 23.3.2017, פרסמה החברה דיווח בדבר עדכון גמול דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים כפי שניהנו באותה עת בחברה, וכן עדכון גמול דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים שהינם מומחים (בהתאם להגדרה בתקנות החברות (כללית בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, כפי שניהנו בחברה מעת לעת, וזאת בתוקף מיום 1.5.2017. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 23.3.2017 אשר הפרטים בו נכללים בדוח זה על דרך ההפניה²².

(ז) שיפוי, פטור וביטוח אחריות נושאי משרה בחברה

לפרטים אודות שיפוי, פטור וביטוח אחריות נושאי המשרה בחברה ראו סעיפים 10.1.2, 10.1.3 ו- 10.1.4 לפרק זה להלן.

9. תקנה 21א: בעל השליטה בחברה

בעלת השליטה בחברה הינה עופר השקעות בע"מ (להלן: "בעלת השליטה" ו/או "עופר השקעות"), המחזיקה (במישרין ובעקיפין), בכ-55.54% מזכויות ההצבעה בחברה ומהון המניות המונפק של החברה (כ-55.20% בדילול מלא). שיעור ההחזקות בעופר השקעות נכון למועד זה הינו: ליאורה עופר: 85%; דורון עופר: 15%. עד ליום 7.2.2019 שיעור ההחזקות בעופר השקעות היה, כדלקמן: ליאורה עופר: 51.67%; דורון עופר: 15%; ל.י. (אחזקות) בע"מ: כ-33.33%. (למיטב ידיעת החברה, נכון לאותו מועד, ל.י. (אחזקות) בע"מ נשלטה על ידי נאמנות זרה שהנהנה העיקרי בה, כפי שנמסר לחברה, הינו מר אייל עופר, בן דודה של הגב' ליאורה עופר). ביום 8.11.2018, דיווחה החברה את הודעת בעלת השליטה בחברה לפיה הודיעה עופר השקעות לחברה כי ביום 8.11.2018 נחתם הסכם מפורט בין גב' ליאורה עופר (וחברה בבעלותה המלאה) ו-ל.י. (אחזקות) בע"מ, חברה קשורה של מר אייל עופר וכן חברות קבוצת עופר, המסדיר את הפרדת ההחזקות המשותפות שלהם בעופר השקעות ובחברה מצד אחד ובבנק המזרחי מהצד השני. ביום 7.2.2019 דיווחה בחברה את הודעת בעלת השליטה בחברה בדבר השלמת הסכם הפרדה. לפרטים נוספים ראו סעיף 25.2 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.

10. תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת חברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה במהלך שנת 2019 או במועד מאוחר לסוף שנת 2019 ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח.

10.1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999

10.1.1. התקשרות עם גב' ליאורה עופר לקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון

לפרטים בדבר תנאי כהונתה של יו"ר הדירקטוריון ראו בתקנה 21 סעיף 8.2 לפרק זה לעיל.

10.1.2. הענקת כתבי התחייבות לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות ליו"ר הדירקטוריון גב' ליאורה עופר

ביום 26 במאי 2016 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 29.2.2016 ו- 18.4.2016, בהתאמה) להעניק כתבי שיפוי לנושאי המשרה ולדירקטורים, המכהנים ו/או שניהנו מעת לעת בחברה, לרבות נושאי משרה ודירקטורים שבעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי במתן כתבי השיפוי להם, אשר החליפו את כתבי השיפוי הקודמים שקיבלו נושאי המשרה.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 18.4.2016, 5.5.2016, 26.5.2016 ו- 23.7.2016, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים אודות אישור הארכת תנאי הכהונה של יו"ר דירקטוריון החברה, הגב' ליאורה עופר, הכוללים, בין היתר, את הארכה תוקפו של כתב ההתחייבות לשיפוי מאת החברה, ראו בתקנה 21 סעיף 8.2 לפרק זה לעיל.

10.1.3. הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה לרבות ליו"ר הדירקטוריון גב' ליאורה

עופר

ביום 29 בדצמבר 2016, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 20.11.2016 ו- 23.11.2016, בהתאמה), את תיקון תקנון החברה באופן המתיר הענקת פטור לנושאי משרה בחברה (ושילוב הוראה כאמור במדיניות התגמול של החברה) וכן הענקת כתבי פטור לדירקטורים ונושאי משרה בחברה המכהנים ו/או שיכחנו בחברה מעת לעת, לרבות למנכ"ל החברה המכהן ו/או שיכנה מעת לעת ולרבות לנושאי משרה ודירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה ו/או שבעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי בהענקת כתבי הפטור להם לתקופה בת שמונה (8) שנים ממועד אישורם. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 23.11.2016, 30.11.2016, 1.12.2016 ו- 29.12.2016 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים אודות אישור הארכת תנאי הכהונה של יו"ר דירקטוריון החברה, הגב' ליאורה עופר, הכוללים, בין היתר, את זכאותה לכתב פטור מאת החברה, ראו בתקנה 21 סעיף 8.2 לפרק זה לעיל.

10.1.4. פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, לרבות ליו"ר דירקטוריון החברה, הגב' ליאורה

עופר

ביום 21 בדצמבר, 2014, אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של החברה (בהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים 20.10.2014 ו- 28.10.2014), את התקשרות החברה ברכישת ביטוח אחריות נושאי המשרה בחברה, אשר כיהנו ו/או המכהנים בחברה ו/או בחברות הבנות שלה וכפי שיכחנו בה ו/או בחברות הבנות שלה מעת לעת, לרבות נושאי משרה שבעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי בהכללתם בפוליסת הביטוח (להלן, בהתאמה: "נושאי המשרה בקבוצת החברה" ו- "פוליסת הביטוח"). כמו כן אושרה על ידי האסיפה האפשרות לחדש את פוליסת הביטוח ו/או לרכוש פוליסה ו/או פוליסות לביטוח אחריות נושאי המשרה בחברה, למספר תקופות שלא תעלינה, במצטבר, על שלוש (3) שנים מתום תקופת פוליסת הביטוח (קרי עד ליום 30.4.2019), בכפוף לאישור ההתקשרות על ידי ועדת התגמול של החברה ולקבלת אישור ועדת התגמול כי ההתקשרות הינה בהתאם למדיניות התגמול של החברה ומקיימת את התנאים המפורטים להלן:

10.1.4.1. סכום הפרמיה השנתית שתשולם על ידי החברה ביחס לשנת הביטוח (ביחס לכל

סוגי/רבדי הביטוח שיירכשו על ידי החברה מעת לעת) לא תעלה על התקרה הקבועה במדיניות התגמול של החברה.

10.1.4.2. ההתקשרות הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

אסמכתאות מס': 2016-01-051337, 2016-01-060331, 2016-01-060346, 2016-01-035937 ו- 2016-01-046371, בהתאמה.
אסמכתאות מס': 2016-01-131119, 2016-01-131125, 2016-01-134791, 2016-01-135502, 2016-01-145351, 2016-01-145369 ו- 2016-01-145369, בהתאמה.

בימים 3.8.2017 ו- 6.8.2017 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה את חידושה של פוליסת הביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבת שלה בהתאם לתנאים כפי שפורטו לעיל. כמו כן אושרה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון החברה כאמור הכללתה של יו"ר הדירקטוריון של החברה, הגב' ליאורה עופר ושל מנכ"ל החברה בפוליסת הביטוח החדשה, בהתאם לתקנות 1ב(5) ו- 1א לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 וזאת החל מיום 1.11.2017 ועד ליום 30.4.2019. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.8.2017, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה²⁵.

ביום 17.2.2019, אישרה ועדת התגמול של החברה את חידושה של פוליסת הביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבת שלה וזאת בהתאם לסמכות שהוקנתה לה על פי מדיניות התגמול של החברה ובהתאם לתקנה 1ב1. לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000 וכן את הכללתה של יו"ר הדירקטוריון של החברה, הגב' ליאורה עופר ושל מנכ"ל החברה בפוליסת הביטוח החדשה, בהתאם לתקנות 1ב(5) ו- 1א לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000. בהתאם לאישור נקבע כי פוליסת הביטוח תחודש לתקופה נוספת של 18 חודשים אשר שהחלה ביום 1.5.2019 ותסתיים ביום 31.10.2020 וזאת במסגרת התנאים כפי שאושרו במדיניות התגמול, כאשר בהמשך לאישור ועדת התגמול כאמור ובהתאם להסכמות עם המבטח חודשה הפוליסה לתקופה של 12 חודשים אשר תסתיים ביום 30.4.2020.

בימים 23.2.2020 ו- 25.2.2020 אישרו ועדת הביקורת והתגמול של החברה והדירקטוריון החברה (בהתאמה) את חידושה של פוליסת הביטוח לאחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובחברות הבת שלה עם תום תקופת הביטוח הנוכחית וזאת בהתאם לסמכות שהוקנתה להם על פי מדיניות התגמול של החברה, והסמיכו את הנהלת החברה לקבוע את התנאים הסופיים של פוליסת הביטוח החדשה עם תום תקופת הביטוח הנוכחית וזאת בהתאם ובכפוף לעקרונות שנקבעו במדיניות התגמול לעניין זה. כמו כן, אישרו ועדת הביקורת והתגמול והדירקטוריון החברה את הכללתם של יו"ר הדירקטוריון של החברה ושל מנכ"ל החברה בפוליסת הביטוח החדשה, בהתאם לתקנות 1ב(5) ו- 1א לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

10.1.5. התקשרות עם עופר השקעות (בעלת השליטה בחברה), בהסכם להעמדת שירותים על ידי

החברה

ביום 13 בדצמבר, 2018 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (זאת בהמשך לאישור ועדת הביקורת והדירקטוריון החברה מהימים 4.11.2018 ו- 6.11.2018, בהתאמה), את התקשרות החברה עם עופר השקעות, בהסכם (בדרך של חידוש ההסכם שהיה קיים קודם ואשר הסתיים ביום 31.12.2018, בהתאמות הנדרשות) על פיו תעמיד החברה לעופר השקעות שירותים באמצעות עובדי המטה של החברה בתחומים ספציפיים ובהיקפים מוגדרים מראש (להלן: "הסכם השירותים החדש"). הסכם העמדת השירותים החדש נשען על בדיקת הנהלת החברה לפיה לא יהיה בהעמדת השירותים כדי לפגוע בצרכי החברה ובתשומות הניהוליות הנדרשות לה

מעובדיה. על פי הסכם העמדת השירותים החדש תישמר הגמישות לקבוע, מעת לעת (ואף במהלך תקופת תוקפו של הסכם זה) את היקף העמדת השירותים בהתאם לצרכים הדינמיים של החברה. להלן יובאו עיקרי הסכם השירותים:

10.1.5.1. תקופת ההתקשרות: ההתקשרות הינה לתקופה בת שלוש (3) שנים, החל מיום 1.1.2019, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להפסיק את ההתקשרות בין הצדדים בהודעה שתימסר מראש ובכתב לצד השני, לכל הפחות 90 יום לפני הפסקת השירותים בפועל.

10.1.5.2. מהות והיקף השירותים: החברה תעמיד לעופר השקעות שירותים בתחומי משאבי אנוש וחשבות שכן, בתחומי האדמיניסטרציה והתפעול וכן בתחום השמאות וניהול המקרקעין כמפורט להלן.

להלן יובא פירוט השירותים אשר יינתנו על ידי החברה במסגרת הסכם השירותים החדש, תוך ציון מספר העובדים המעמידים את השירותים והיקף העמדת השירותים (לעיל ולהלן: "השירותים"):

סוג השירותים	מספר העובדים והכשרתם	היקף העמדת השירותים (על פי שיעור משרה של מעמיד השירותים)
שירותים בתחום השמאות וניהול המקרקעין	שמאית מקרקעין	היקף משרה של 20%
שירותים בתחום חשבות שכר ומשאבי אנוש	מנהלת משאבי אנוש שני חשבי שכר ומזכירה	היקף משרה של 25%
שירותים כלליים ותפעול	2 עובדי מנהלה ולוגיסטיקה	היקף משרה של 10-30%

אחת לשנה תוצג בפני ועדת הביקורת סקירה של היקף השירותים הניתנים כאמור וייערך דיון בהתאם לצורך בסבירות ההיקף כאמור וזאת בהתחשב בצרכי החברה. במהלך תקופת ההסכם ובהתאם לצרכים הדינמיים והשוטפים של הצדדים לו, תהא החברה רשאית (בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה), לאשר מעת לעת הגדלה או הקטנה של היקף השירותים, בהיקף שאינו עולה על 10% מהיקף השירותים הקבוע בסעיף זה, ובמקרה כאמור תעודכן התמורה בהתאם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה תהא רשאית להודיע לעופר השקעות (בכפוף לאישור ועדת הביקורת של החברה), כי היקף השירותים שיועמדו לה יפחת מההיקף האמור בסעיף זה (לרבות בשיעור העולה על 10%), וזאת, לאור צרכיה הדינמיים של החברה ועל מנת להבטיח כי לא יהיה בהעמדת השירותים כדי לפגוע בצרכי החברה ובתשומות הניהוליות הנדרשות מעובדי מטה החברה.

יובהר כי שינויים (הפחתה או עליה) בהיקף השירותים שתעמיד החברה על פי הסכם זה יכנסו לתוקף ברבעון העוקב לרבעון בו התקבלה ההחלטה האמורה (ובהתאמה, עדכון התמורה בהתאם לאותו שינוי ייכנס לתוקפו באותו מועד).

10.1.5.3. התמורה: בתמורה להעמדת השירותים תשלם עופר השקעות לחברה סך של כ- 150 (מאה וחמישים) אלפי ש"ח לרבעון (דהיינו, סך שנתי כולל של כ- 600 אלפי ש"ח), בתוספת מע"מ כדון (להלן: "התמורה"). בנוסף, תישא עופר השקעות בחלק יחסי של הוצאות נלוות להעסקת עובדי החברה המעמידים את השירותים (דוגמת הוצאות

תפעוליות של רכבים, הוצאות הכשרה והשתלמויות וכו'), בהתאם להיקף השירותים אשר יועמד לה בפועל ובתוספת מע"מ כדין. התמורה תשולם מדי כל רבעון מראש, עבור הרבעון בגינו היא משולמת, ביום הראשון לכל רבעון כאמור. החזר ההוצאות יבוצע מדי כל שישה חודשים.

יובהר כי חישוב התמורה דלעיל מבוסס, בדומה להסדר הקיים בהסכם הניהול הקיים, על נשיאה בעלות שכר (יחסית) של עובדי החברה המעניקים את השירותים לעופר השקעות בהתאם להיקף השירותים כפי שפורט לעיל, בתוספת סכום בשיעור של 15% ("Cost+15").

להלן תחשיב התמורה על פי היקף השירותים נכון למועד ההסכם (כמפורט בסעיף 10.1.5.2 לעיל):

סוג השירותים	סכום התמורה הרבעונית
שירותים בתחום השמאות	כ-37,000 ש"ח
שירותים בתחום חשבונות שכר ומשאבי אנוש	כ-87,000 ש"ח
שירותים כלליים ותפעול	כ-26,000 ש"ח
סה"כ	כ-150,000 ש"ח

יובהר כי ככל שיחול שינוי בהיקף השירותים אשר יועמד בפועל על ידי החברה לעופר השקעות ו/או יחול שינוי בשכרם של עובדי החברה המעמידים את השירותים, תעודכן התמורה שתשולם בהתאם לאותו שינוי.

10.1.5.4.

שיפוי: אם וככל שתוגש כנגד החברה ו/או כנגד מי מעובדיה אשר באמצעותם מועמדים השירותים, תביעה ו/או דרישה אשר עילתה קשורה בהעמדת השירותים לעופר השקעות ו/או באחריות ו/או בנזקים אשר נגרמו מהעמדת השירותים על ידי החברה לעופר השקעות, כי אז תשפה עופר השקעות את החברה ו/או את העובדים אשר כנגדם הוגשה התביעה כאמור, לפי העניין, ביחס לתביעה ו/או דרישה כאמור, למעט בגין נזק שנגרם כתוצאה ישירה מפעולה ו/או מחדל שנעשו ברשלנות פושעת או בזדון על ידי עובד החברה באמצעותו מועמד השירות מטעם החברה. לעופר השקעות לא תהא כל תביעה ו/או דרישה נגד החברה ו/או נגד מי מעובדי החברה אשר באמצעותם מועמדים השירותים לעופר השקעות, בקשר עם העמדת השירותים, למעט בגין נזק שנגרם כתוצאה ישירה מפעולה ו/או מחדל שנעשו ברשלנות פושעת או בזדון על ידי עובד החברה באמצעותו מועמד השירות מטעם החברה.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 7.11.2018 ו-13.12.2018²⁶, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה וכן ביאור 2.ד.22 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2019.

10.2. "עסקאות זניחות"

10.2.1. **נוהל עסקאות זניחות** - לפרטים אודות ניהול עסקאות זניחות כפי שאושר על ידי דירקטוריון החברה ראו סעיף 2.6 לפרק ממשל תאגידי וסיכוני שוק בדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, פרק ב' לדוח תקופתי זה (להלן: "**נוהל עסקאות זניחות**").

10.2.2. **התקשרות החברה, יחד עם עופר השקעות, בהסכם לשכירת משרדים מחברה בת של עופר השקעות**

בימים 26 במרץ 2012 ו- 28 במרץ 2012 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה (בהתאמה), את התקשרות החברה, יחד עם עופר השקעות, בהסכם לשכירת משרדים מחברה בת של עופר השקעות בשטח כולל של כ- 1,962 מ"ר ברוטו לתקופה בת 15 שנים, החל מחודש ינואר 2012. עבור המשרדים משלמת החברה מדי חודש דמי שכירות בסך של 81,000 ש"ח לחודש (בתוספת מע"מ כדין). מובהר כי עסקת השכירות הנ"ל סווגה כלא חריגה וכעסקה זניחה.

10.3. "הליך תחרותי"

ביום 21 במאי, 2014, אישרה ועדת הביקורת ניהול לקיום הליך תחרותי כמשמעותו בתיקון 22 לחוק החברות ולהוראות סעיף 117(ב) לחוק החברות (להלן: "**נוהל הליך תחרותי**") לפרטים אודות עיקרי ניהול הליך תחרותי ראו סעיף 10.3 בפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015, כפי שפורסם ביום 27.9.2016.

11. תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בניירות ערך של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28.1.2020, אשר הפרטים הנכללים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

12. תקנה 24א: הון המניות הרשום, הון המניות המונפק וניירות ערך אחרים סמוך למועד הדוח

לפרטים בנושא זה ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, פרק ג' של דוח תקופתי זה.

13. תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה, סמוך למועד פרסום הדוח:

שם בעל המניה	ת.ז. / ח.פ.	כמות מניות
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	51-035660-3	46,045,355
יהודה בר-לב	064837123	15
עופר השקעות בע"מ	51-016078-1	1,392,002

14. תקנה 25א: מען רשום

14.1. **כתובת:** שד' אבא אבן 1, בית מרכזים 2001, הרצליה פיתוח

14.2. **טלפון:** 09-9525555; **פקס:** 09-9540893

14.3. **דואר אלקטרוני:** guyk@melisron.co.il

15.

תקנה 26: פרטים אודות הדירקטורים של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח)²⁹**15.1. גב' ליאורה עופר, ת.ז. 051983401 - יו"ר הדירקטוריון**

תאריך לידה	22.12.1953
מען להמצאת כתבי בית דין	ת.ד. 107, מושב בני ציון 60910
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	לא
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	לא
האם בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית/ בעלת כשירות מקצועית	כן, בעלת כשירות מקצועית
האם היא עובדת של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	כן יו"ר דירקטוריון החברה; יו"ר דירקטוריון עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה
תאריך תחילת כהונה	27.3.2007
השכלה	תיכונת
התעסקותה בחמש השנים האחרונות	ניהול עסקים וחברות בתחום המקרקעין, ההשקעות ובתחומים אחרים, ובכלל זה חברות בדירקטוריונים כמפורט להלן.
תאגידים בהם מכהנת כדירקטור	עופר השקעות בע"מ, אורו השקעות בע"מ, אורו ייעוץ וניהול בע"מ, קניון רמת אביב בע"מ, מבני עופרים בע"מ, עופר סחף בע"מ, חוף האלמוג אילת בע"מ, סי.א.די. החברה הישראלית להשקעות ופיתוח בע"מ, עופר מרכזי מסחר בע"מ, כרמלי יוליעד בע"מ, הרברט סמואל 10 (ניהול) בע"מ, עופר השקעות יזמות אנרגיה (ניהול) בע"מ (בפירוק מרצון), עופר השקעות מקורות אנרגיה בע"מ.
האם היא בת משפחה של בעל עניין אחר בחברה	כן, אחותו של מר דורון עופר

15.2. מר שלמה שרף, ת.ז. 30223549 - דירקטור חיצוני

תאריך לידה	10.9.1949
מען להמצאת כתבי בית דין	שד' רוטשילד 1, תל-אביב
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת איתור דירקטורים חיצוניים, ועדת מכרזים.
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ בעל כשירות מקצועית	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא
תאריך תחילת כהונה	1.5.2014
השכלה	B.Sc בהנדסת מכונות, אוניברסיטת בן גוריון.
התעסקותו בחמש השנים האחרונות	ייעוץ לענייני נדל"ן
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	חברת מידרוג בע"מ (דירקטור חיצוני), דלתא גליל תעשיות בע"מ (דירקטור חיצוני)
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

²⁹ ביום 31 באוקטובר 2019 חדל מר אבי לוי לכהן כמנכ"ל החברה. ביום 29 במאי 2019 חדל מר נדעון שטיאט לכהן כדירקטור חיצוני בחברה. ביום 21 במרץ 2019 חדל מר רון אבידן לכהן כדירקטור בחברה.

15.3. מר שלמה זהר, ת.ז. 051979466 – דירקטור חיצוני

תאריך לידה	13.2.1954
מען להמצאת כתבי דין	שפינוזה ברוך 5, רעננה
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים.
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ בעל כשירות מקצועית	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא
תאריך תחילת כהונה	6.5.2019
השכלה	B.A. בכלכלה מאוניברסיטת תל-אביב; M.B.A. במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב.
התעסקותו בחמש השנים האחרונות	2006-2014 - סמנכ"ל כספים, שופרסל בע"מ. 2015-2018 - מנכ"ל, שופרסל גדל"ן בע"מ. 2015-2018 - משנה למנכ"ל, שופרסל בע"מ.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	סילברסטין פרופרטיס לימיסד (דירקטור חיצוני), פינטו אפיק 1 בע"מ (דירקטור חיצוני) שהינו השותף הכללי באפיק 1 שותפות מוגבלת (דירקטור חיצוני), מקס הנהלה ישראל בע"מ (דירקטור).
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

15.4. מר עודד שמיר, ת.ז. 53528808 – דירקטור בלתי תלוי

תאריך לידה	9.7.1955
מען להמצאת כתבי דין	בוסתנאי 34 רמת השרון, 4722417
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים.
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	דירקטור בלתי תלוי
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/ בעל כשירות מקצועית	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא
תאריך תחילת כהונה	10.10.2013
השכלה	B.A. במדע המדינה וסוציולוגיה מאוניברסיטת בר-אילן
עיסוקו בחמש השנים האחרונות	עד 29.9.2015 - יו"ר אנגל משאבים בע"מ
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות ותחבורה בע"מ (יו"ר, פעיל), דור-אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ (דירקטור חיצוני), אגודת המים עמק הירדן (אגודה שיתופית) (יו"ר), חברת אגוז הנפקות ופיננסים בע"מ (דירקטור חיצוני)
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

15.5. גב' רינת גזית, ת.ז. 024441628 - דירקטורית חיצונית

תאריך לידה	27.7.1969
מען להמצאת כתבי בית דין	בני משה 16, תל אביב
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת איתור דירקטורים חיצוניים.
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	כן, דירקטורית חיצונית
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/בעל כשירות מקצועית	כן, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא
תאריך תחילת כהונה	26.5.2016
השכלה	B.A. במדעי המדינה וסוציולוגיה ואנתרופולוגיה מאוניברסיטת חיפה; M.B.A. במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב.
עיסוקו בחמש השנים האחרונות	החל משנת 2012 ועד היום - יועצת בתחום מיזוגים ורכישות לחברות כגון: אורמת טכנולוגיות, מנל מערכות ביטחון, GP Minerals, TSC Capital.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	החברה לנכסים ע"ש אדמונד בנימין דה רוטשילד (2001) בע"מ, החברה לפיתוח קיסריה ע"ש אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ, ויתניה נדל"ן בע"מ (דירקטורית חיצונית), אליום מדיקל בע"מ (דירקטורית חיצונית), רציו פטרוליום אנרגיה - שותפות מוגבלת (דירקטורית חיצונית), דלתא גליל תעשיות בע"מ (דירקטורית בלתי תלויה), פנאקסיה מעבדות ישראל בע"מ (דירקטורית בלתי תלויה).
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

15.6. מר שוקי אורן, ת.ז. 53528808 - דירקטור בלתי תלוי

תאריך לידה	5.1.1959
מען להמצאת כתבי בית דין	רח' רומנילי 18א', תל אביב, 6954718.
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	כן, ועדת ביקורת ותגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים.
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	כן, דירקטור בלתי תלוי
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית/בעל כשירות מקצועית	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא
תאריך תחילת כהונה	31.7.2018
השכלה	B.A בכלכלה, האוניברסיטה העברית ירושלים; M.A. מנהל עסקים, האוניברסיטה העברית ירושלים.
עיסוקו בחמש השנים האחרונות	2012-2016 - קרדן א.וי. מנכ"ל, יו"ר דירקטוריון בחברות הבת. 2017 - חבר וועדת האשראי של הראל חברה לביטוח בע"מ. 2017-2018 - יו"ר דירקטוריון אלון חברת הדלק הישראלית בע"מ (חברה פרטית) 2019-היום - נושא משרה בקבוצת החברות קו צינור אילת אשקלון. 2019-היום - יו"ר שירותים פיננסיים דיגיטליים נמ. (2019) בע"מ, הבנק הדיגיטלי הראשון (בהקמה).
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	Mirland Development PLC (יו"ר הדירקטוריון), י.ש. אורן משאבים בע"מ (חברה פרטית- דירקטור יחיד), דוראד אנרגיה בע"מ (יו"ר דירקטוריון), שירותים פיננסיים דיגיטליים נמ. (2019) בע"מ (יו"ר דירקטוריון).
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

15.7. מר יצחק נודרי זיזוב, ת.ז. 014662365 – דירקטור

תאריך לידה	26.4.1972
מען להמצאת כתבי בית דין	שד' אבא אבן 1, הרצליה פיתוח, 4672519
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	לא
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	לא
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	סמנכ"ל כספים של עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה
תאריך תחילת כהונה	25.3.2019
השכלה	B.A במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל; LL.M. במשפטים, אוניברסיטת בר אילן; רואה חשבון מוסמך.
עיסוקו בחמש השנים האחרונות	2014-2016 – סמנכ"ל כספים קרן להשקעות בית וגן. החל מאפריל 2016 – סמנכ"ל כספים עופר השקעות בע"מ.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	מרינה אשקלון (ניהול) (1992) בע"מ; א. ענע נכסים והשקעות בע"מ, אחים עופר אחזקות (1989) בע"מ, אחים עופר אחזקות נכסים בע"מ.
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

15.8. מר שאול (שי) וינברג, ת.ז. 058345661 – דירקטור

תאריך לידה	3.9.1963
מען להמצאת כתבי בית דין	שד' אבא אבן 1, הרצליה פיתוח, 4672519
נתינות	ישראלית
חברות בוועדת הדירקטוריון	לא
דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	לא
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	כן, בעל כשירות מקצועית
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	מנכ"ל עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה
תאריך תחילת כהונה	27.10.2019
השכלה	B.S.C.,IE בהנדסת תעשייה וניהול, Polytechnic Univ. NYC; M.S.C.,IE הנדסת תעשייה וניהול, Columbia Univ. NYC; M.B.A במנהל עסקים, אוניברסיטת תל-אביב / Northwestern Univ.
עיסוקו בחמש השנים האחרונות	החל מינואר 2015 ועד אוגוסט 2019 – מנכ"ל אלייד נדל"ן בע"מ. החל מספטמבר 2019 – מנכ"ל עופר השקעות.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור	עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה וחברות בנות שלה; ש. וינברג ניהול בע"מ.
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא

16.

תקנה 26א.: פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה של החברה (המכהנים במועד פרסום הדוח)³⁰

16.1. מר אופיר שריד, ת.ז. 028894558

תאריך לידה	28.9.1972
תאריך תחילת כהונה	31.11.2019 ³¹
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	מנכ"ל החברה; דירקטור בחברות בנות של החברה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	כן (מתוקף תפקידו כמנכ"ל החברה)
השכלה	B.A. בכלכלה ובחשבונאות - אוניברסיטת חיפה; בוגר תואר שני (LL.M) במשפטים - אוניברסיטת בר אילן; רואה חשבון מוסמך
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	החל ממרץ 2012 ועד אוקטובר 2019 - סמנכ"ל כספים בחברה

16.2. מר משה רוזנבלום, ת.ז. 054875430

תאריך לידה	2.8.1957
תאריך תחילת כהונה	28.3.2012
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	משנה למנכ"ל החברה; דירקטור בחלק מחברות בנות של החברה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	לא
השכלה	B.Sc. בהנדסה - הטכניון, חיפה
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	החל ממרץ 2012 - משנה למנכ"ל החברה

16.3. מר אורן הילינגר, ת.ז. 029664364

תאריך לידה	3.10.1972
תאריך תחילת כהונה	5.2.2020
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	סמנכ"ל כספים
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	לא
השכלה	B.A. בחשבונאות - אוניברסיטת תל-אביב; LL.B. במשפטים - אוניברסיטת תל-אביב; M.B.A. במנהל עסקים התמחות במימון ואסטרטגיה - אוניברסיטת תל-אביב; רואה חשבון מוסמך.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	החל משנת 2013 ועד ינואר 2020 - סמנכ"ל כספים בחברה לנכסים ולבנין בע"מ

³⁰ ביום 15 באוגוסט 2019 חדל מר אבישי לוי לכהן כחשב החברה.
³¹ עד ליום 31 באוקטובר 2019 כיהן מר אופיר שריד כסמנכ"ל הכספים של החברה.

16.4. מר פליקס שופמן, ת.ז. 14562169

תאריך לידה	16.12.1965
תאריך תחילת כהונה	28.3.2012
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה; מכהן כדירקטור בחלק מחברות בנות של החברה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	לא
השכלה	B.A. בניהול וכלכלה - אוניברסיטת תל אביב; שמאי מקרקעין מוסמך
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	החל ממרץ 2012 - סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה

16.5. מר איתי קפלן, ת.ז. 058768615

תאריך לידה	2.5.1964
תאריך תחילת כהונה	1.11.2018
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	סמנכ"ל משרדים
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	לא
השכלה	B.A. בכלכלה - אוניברסיטת תל-אביב
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל הכשרת הישוב קניונים ומרכזי מסחר בע"מ

16.6. מר עמי חיות, ת.ז. 023007222

תאריך לידה	10.8.1967
תאריך תחילת כהונה	19.11.2017
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	סמנכ"ל הנדסה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	לא
השכלה	Champlain University - Bsc
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל הנדסה בינינדי השקעות בע"מ

16.7. מר גיא כשר, ת.ז. 027859370

תאריך לידה	21.9.1970
תאריך תחילת כהונתו	28.3.2012
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	יועץ משפטי; מכהן כדירקטור בחלק מחברות בנות של החברה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	לא
השכלה	LL.B. במשפטים - המכללה למנהל; עורך דין מוסמך.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	החל ממרץ 2012 - יועץ משפטי ומזכיר החברה

16.8. גב' ענבל זכאי-חורב, ת.ז. 035933977

תאריך לידה	18.1.1979
תאריך תחילת כהונה	1.2.2020
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	מזכירת החברה ומנהלת מטה החברה
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	לא
השכלה	LL.B. במשפטים - המכללה למנהל; עורכת דין מוסמכת.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	עו"ד בכירה במשרד גורניצקי ושות', עורכי דין

16.9. מר טל פרומר, ת.ז. 036485647

תאריך לידה	7.11.1979
תאריך תחילת כהונה	8.8.2019
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	חשב ראשי ואחראי תחום המס
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	לא
השכלה	B.A. בכלכלה ובחשבונאות, מכללת רופין; רואה חשבון מוסמך.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	חשב החברה

16.10. מר יוסף גינוסר, ת.ז. 055377071

תאריך לידה	13.11.1958
תאריך תחילת כהונה	21.2.2010
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	מבקר פנימי
האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	לא
השכלה	B.A. במנהל עסקים - האוניברסיטה העברית ירושלים; רואה חשבון מוסמך.
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	מנכ"ל פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ

17. **תקנה 26ב: מורשי החתימה העצמאיים**
לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.
18. **תקנה 27: רואה החשבון של החברה**
BDO - זיו האפט רואי חשבון, דרך מנחם בגין 48 - 46, תל אביב.
לפי מיטב ידיעת החברה, רואה החשבון (או שותפו) אינו בעל עניין בחברה או בן משפחה של בעל עניין או נושא משרה בכירה בחברה.
19. **תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה**
במהלך תקופת הדוח לא נעשה כל שינוי בתזכיר או בתקנון החברה.
20. **תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים**
להלן יובאו המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית:
- 20.1. **תשלום דיבידנד**
לפרטים בדבר חלוקות דיבידנד שביצעה החברה בתקופת הדוח וכן לחלוקת דיבידנד שאושרה על ידי דירקטוריון החברה לאחר תקופת הדוח, ראו סעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד וכן ביאורים 23.ב. ו-35.ב. בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019, פרקים א' ו-ג' לדוח זה, בהתאמה.
- 20.2. **שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה**
ביום 26 בדצמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה פרסום של דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה ובמכרז על מחיר היחידה, עד 2,833,300 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחד. ביום 29.12.2019 ערכה החברה מכרז הצעה לציבור לפיו נקבע כי החברה ינפיק 2,466,360 מניות רגילות של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1 לפרק א', פרק תיאור עסקי החברה, לדוח תקופתי זה.
- 20.3. **פדיון מוקדם של אגרות חוב**
ביום 19 בפברואר 2019 אישר דירקטוריון החברה ביצוע של פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ז') של החברה וכן פדיון מוקדם מלא, ביוזמת אבנת השכרות בע"מ ("אבנת") חברה בשליטה (בעקיפין) של החברה, של אגרות החוב (סדרה א') של אבנת, אשר בוצעו ביום 13 במרץ 2019. לפרטים נוספים ראו סעיף 22.4.2 לפרק א', פרק תיאור עסקי התאגיד, לדוח תקופתי זה.
- 20.4. **החלטות אסיפה כללית מיוחדת**
- 20.4.1. ביום 6.5.2019 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את ההחלטות כדלקמן: (א) מינוי מר שלמה זוהר כדירקטור חיצוני בחברה; (ב) מינוי גב' רינת גזית לתקופת כהונה נוספת כדירקטורית חיצונית בחברה. לפרטים נוספים ראו דוחות מיוחדים של החברה מיום 25.3.2019 ומיום 6.5.2019, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה³².
- 20.4.2. ביום 11.11.2019 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אופיר שריד כמנכ"ל החברה, בתוקף מיום 1.11.2019. לפרטים נוספים ראו דוחות

מיידיים של החברה מיום 3.10.2019 ומיום 11.11.2019, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה³³.

21. תקנה 29א: החלטות החברה

21.1. פטור ושיפוי לנושאי משרה

21.1.1. כתב התחייבות למתן פטור לנושאי משרה

לפרטים אודות אישור האסיפה המיוחדת של בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 29.12.2016, להענקת כתבי פטור לנושאי משרה בחברה ראו סעיף 10.1.3 לפרק ד' זה לעיל.

21.1.2. כתב התחייבות למתן שיפוי לנושאי משרה

לפרטים אודות אישור האסיפה המיוחדת של בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 26.5.2016, להענקת כתבי שיפוי חדשים לנושאי משרה בחברה ראו סעיף 10.1.2 לפרק ד' זה לעיל.

21.2. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

לפרטים בדבר התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים בחברה, ראו סעיף 10.1.4 לפרק ד' זה לעיל.

תאריך: 25 בפברואר, 2020

מליסרון בע"מ

שמות החותמים	תפקידם	חתימה	תאריך חתימה
ליאורה עופר	יו"ר הדירקטוריון	_____	25.2.2019
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	25.2.2019



פרק ה' שאלון ממשל תאגידי



עופר הקריון קריית ביאליק

שאלון ממשל תאגידי

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	✓	1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.ב(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': מר שלמה שרף. דירקטור ב': גב' רינת גזית. דירקטור ג': מר שלמה זהר. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3.

2.		שיעור² הדירקטורים הבלתי תלויים³ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה : 5/8. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון⁴ התאגיד⁵ : לא נקבעה הוראה בתקנון. ✓ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).	_____	_____
3.		בשנת הדיווח (ועד סמוך למועד פרסום הדוח) נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).	✓	
4.		כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים⁶ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה : _____.	✓	

2
3
4
5

בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.
 2 לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.
 3 לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמא בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).
 4 חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.
 5 לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא יחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד יחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

	✓	5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: כן ☐ לא ☐ (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.	
✓		6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: גב' רונה אנגיל פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): בתה של גב' ליאורה עופר יו"ר דירקטוריון עופר השקעות בע"מ (בעלת השליטה בתאגיד) ויו"ר דירקטוריון התאגיד. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): לא קיים. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: כן ☐ לא ☐ (יש לסמן x במשבצת המתאימה).	

		שיעור נוכחותה⁷ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו : _____, נוכחות אחרת : גבי רונה אנג'ל : משתתפת כמשקיפה בלבד. נכחה ב-6/16 ישיבות שהתקיימו בשנת 2019. זהות : מר גיל ציק. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים) : לא קיים. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו) : עוזר אישי של גבי ליאורה עופר יו"ר דירקטוריון עופר השקעות בע"מ (בעלת השליטה בתאגיד) ויו"ר דירקטוריון התאגיד ומשנה למנכ"ל עופר השקעות בע"מ. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו : ☒ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחותו⁸ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו : _____, נוכחות אחרת : מר גיל ציק : משתתף כמשקיף בלבד. נכח ב-10/16 ישיבות שהתקיימו בשנת 2019. ☒ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
--	--	---	--

⁷ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

⁸ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים				
לא נכון	נכון			
	✓	7.	בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ⁹ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –	
		א.	פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור : עד לתום האסיפה השנתית שתתקיים לראשונה לאחר מועד בחירתם לכהן כדירקטורים בחברה.	
		ב.	הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים : רוב רגיל.	
		ג.	מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים : שני בעלי מניות שלהם 25% לפחות מזכויות ההצבעה.	
		ד.	הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון : רוב מיוחד.	
✓		8.	התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד.	

⁹ בהתאם לתקנון התאגיד, "ובלבד שתינתן לדירקטור הזדמנות סבירה להביא את עמדתו בפני האסיפה הכללית".

		אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
9.	א.	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: <u>2</u>	✓	—
	ב.	מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח 8 (מר שלמה זהר מונה כדירקטור השביעי בחודש מאי 2019 ומר שי וינברג מונה כדירקטור השמיני בחודש אוקטובר 2019) בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ¹⁰ : 6 בעלי כשירות מקצועית ¹¹ : 2. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.		
10.	א.	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: ____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: ____.	✓	

¹⁰ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.
¹¹ ר' ה"ש 9.

		ב.	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 6, נשים: 2.	_____	_____
--	--	----	---	-------	-------

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)					
לא נכון		נכון			
_____	_____	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:		א.	11.
		רבעון ראשון (שנת 2019): _____3.			
		רבעון שני: _____2.			
		רבעון שלישי: _____4.			
		רבעון רביעי: _____7.		ב.	
_____	_____	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור ¹² השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).			

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת	שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות כספיים	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול			
ליאורה עופר	100%	-	-	-			
שלמה שרף	94%	100%	100%	100%			
רינת גזית	100%	100%	100%	100%			
עודד שמיר	100%	100%	100%	100%			
שוקי אורן	100%	100%	100%	100%			
שלמה זהר	100%	100%	100%	100%			
יצחק נודרי זיזוב	100%						

						100%	שי וינברג			
	✓	12. בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.								

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון				
לא נכון	נכון			
	✓	13. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א. (2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור : _____.		
	✓	14. בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א. (6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור : _____.		

15.		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות¹³. ☒ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		
16.		המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –		
		א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.		
		ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות¹⁴: כן ☐ לא ☐ (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
17.		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

ועדת הביקורת		
לא נכון	נכון	

¹³ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.
¹⁴ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

18.		בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח - א. בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). ב. יו"ר הדירקטוריון. ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו. ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע. ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
19.		מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	
20.		מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	

21.	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד. ¹⁵	✓	
22.	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	✓	
23.	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	✓	
24.	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים	✓	

¹⁵ דיון כאמור התקיים בחודש פברואר 2020.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון	נכון			
_____	_____	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : 2 ימי עסקים.	א.	25.
_____	_____	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (2019) : 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני (2019) : 2 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי (2019) : 1 ימי עסקים. דוח שנתי לשנת 2019 : 2 ימי עסקים.	ב.	
		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : דוח רבעון ראשון (שנת 2019) : 6 ימי עסקים (ועשרה ימים קאלנדריים).	ג.	

		דוח רבעון שני (שנת 2019) : 5 ימי עסקים (ושבעה ימים קאלנדריים).	
		דוח רבעון שלישי (שנת 2019) : 4 ימי עסקים (6 ימים קאלנדריים).	
		דוח שנתי (שנת 2019) : 4 ימי עסקים (6 ימים קאלנדריים).	
26.	✓	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו : _____	
27.	_____	בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :	_____
	✓	מספר חברה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.
	✓	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.
	✓	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.
	✓	כל חברה דירקטורים ורוב חברה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.
	✓	לכל חברה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.
	✓	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.
	✓	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בועדה היה רוב חברה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.

_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.
-------	-------	--

ועדת תגמול ¹⁶				
לא נכון	נכון			
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). [?] לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		28.
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.		29.
_____	_____	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		30.
	✓	א. בעל השליטה או קרובו.		

ביום 22.5.2016, אישר דירקטוריון החברה לאחד את ועדת הביקורת וועדת התגמול לכדי ועדה אחת.

16

		לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	יו"ר הדירקטוריון.	ב.	
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.	
	✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.	
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.	
	✓	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.		31.
	✓	בתקופת הדוח ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור : מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח :		32.

מבקר פנים			
לא נכון	נכון		
	✓	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	33.
	✓	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח : לעניין זה ראו סעיף 2.4 לדוח הדירקטוריון, פרק ב' של דוח תקופתי זה. (יש לסמן x במשבצת המתאימה).	34.
—	—	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹⁷) : 1,270 שעות.	35.
	✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
	✓	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	36.

¹⁷ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

עסקאות עם בעלי עניין			
לא נכון	נכון		
✓		37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 1 - יו"ר דירקטוריון ה חברה, גב' ליאורה עופר, באמצעות חברה בבעלותה המלאה. תנאי הכהונה וההעסקה של הגב' ליאורה עופר, מוסדרים באמצעות הסכם ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותה המלאה של גב' עופר ואשר אושר באורגנים של התאגיד כנדרש על פי דין. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדין : ☒ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.	

18 ✓		38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו : ☐ כן ☒ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
------	--	---	--

יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים: _____

יו"ר ועדת הביקורת: _____

יו"ר הדירקטוריון: _____

למיטב ידיעת התאגיד, עוסקת בעלת השליטה בתאגיד, עופר השקעות בע"מ וחברות בשליטתה ("עופר השקעות") במסגרת עיסוקיה, בין היתר, בתחומי נדל"ן בישראל העשויים להשיק לפעילותה של החברה. נכון למועד זה, בין התאגיד לעופר השקעות לא נקבע הסדר לתיחום פעילות. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, התחייב התאגיד כי ככל שיובא לידיעתה כי עופר השקעות התקשרה העסקאות הנוגעות למכירה ו/או לרכישה של מרכזים מסחריים חדשים בעלי מאפיינים דומים לאלו המוזקים בידי התאגיד אשר היו נחשבים לעסקאות מהותיות בתאגיד לו היו מבוצעות על ידו, יינתן על כך גילוי במסגרת הדוחות התקופתיים של התאגיד.

18



פרק ו'

דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה
את אפקטיביות הבקרה הפנימית בתאגיד



פרק ו': דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה

הפנימית

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר אופיר שריד, מנהל כללי;

2. מר אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים;

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

- מיפוי ותיעוד הבקורות וזיהוי התהליכים המהותיים מאוד
- התהליכים שנקבעו כמהותיים מאוד הם: הכנסות משכירות, נדל"ן להשקעה
- בחינה של הביצוע והתיעוד בפועל של הבקורות שהוגדרו בתהליכי הבקרה ברמת הארגון (ELC), במערכות המידע (ITGC), בתהליך עריכת הדוחות הכספיים ובתהליכים שזוהו כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31.12.2019 היא אפקטיבית;

מצ"ב: הצהרות המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים בתאגיד.

תאריך:

25 בפברואר, 2020

מליסרון בע"מ

תאריך חתימה

25.2.2020

חתימה

תפקידם

יו"ר הדירקטוריון

שמות החותמים

ליאורה עופר

25.2.2020

מנכ"ל

אופיר שריד

הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2019 (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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

אופיר שריד

תאריך

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים

אני, אורן הילינגר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2019 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות כספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

אורן הילינגר

תאריך



נספח א'

תמצית דוחות כספיים של בריטיש ישראל
השקעות בע"מ ליום 31.12.2019



בריטיש ישראל השקעות בע"מ

תמצית נתונים כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

תמצית נתונים כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2019

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואי החשבון המבקרים
4-5	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על המצב הכספי
6	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-19	ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים

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

ביקרנו את תמצית הנתונים הכספיים המאוחדים המצורפים על המצב הכספי של בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ועל הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019. תמצית נתונים כספיים מאוחדים זו הינה באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על תמצית נתונים כספיים מאוחדים זו בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של בטחון שאין בתמצית הנתונים הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבתמצית הנתונים הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בתמצית הנתונים הכספיים המאוחדים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, תמצית הנתונים הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפת באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 כשהם מוצגים בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פרעון תעודות התחייבות, כשהם מוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 25 בפברואר 2020

- 3 -

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

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

31.12.2018	31.12.2019	ביאור	
נכסים			
נכסים שוטפים:			
59	63		מזומנים ושווי מזומנים
17	12		הלוואות ופקדונות לזמן קצר
26	23		לקוחות
10	15		חייבים ויתרות חובה
8	11		מס הכנסה לקבל
-	167	2	נכס המוחזק למכירה
120	291		
נכסים לא שוטפים:			
205	192		הלוואות
88	88		מוניטין
13	7		הוצאות מראש ונכסים אחרים
5	5		רכוש קבוע, נטו
12,914	13,650	3	נדל"ן להשקעה
13,225	13,942		
13,345	14,233		סך הכל נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

31.12.2018	31.12.2019	ביאור	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
38	41		אשראי לזמן קצר
20	-		חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
682	750	4	יתרות זכות וחלויות שוטפות של אגרות חוב לחברה אם
101	59		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
* 130	178		זכאים ויתרות זכות
* 42	38		הפרשות
1,013	1,066		
התחייבויות לא שוטפות:			
374	343		הלוואות מבנקים ואחרים
166	-	5	אגרות חוב
4,677	4,539	6	אגרות חוב והלוואות מחברת האם
48	36		התחייבויות לאחרים
1,478	1,722	7	מסים נדחים
1	1		התחייבויות בגין הטבות לעובדים
6,744	6,641		
7,757	7,707		
סך הכל התחייבויות			
הון:			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה:			
170	170		הון מניות
700	700		פרמיה על מניות
45	45		קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
25	25		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
4,327	5,219		עודפים
5,267	6,159		
321	367		
5,588	6,526		
סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה			
הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה			
סה"כ הון			
13,345	14,233		

* סווג מחדש

25 בפברואר, 2020

אורן הילינגר
דירקטור ואחראי על
הכספים

אופיר שריד
דירקטור ומנכ"ל

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019		
1,151	1,164	1,168	8	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
333	331	329	9	עלות ההכנסות
818	833	839		רווח גולמי
372	133	714	3	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
1,190	966	1,553		
2	2	2		הוצאות פרסום ושיווק
34	35	37		הוצאות הנהלה וכלליות
30	(1)	38		הוצאות (הכנסות) תפעוליות אחרות, נטו
1,124	930	1,476		רווח מפעולות רגילות
260	292	256	10.א.	הוצאות מימון
10	10	8	10.ב.	הכנסות מימון
874	648	1,228		רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
208	135	286	7	מסים על ההכנסה
666	513	942		סך הכל רווח כולל
				סך הכל רווח כולל מיוחס ל:
627	489	892		בעלי מניות החברה
39	24	50		זכויות שאינן מקנות שליטה
666	513	942		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019

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
5,588	321	5,267	4,327	25	45	700	170
942	50	892	892	-	-	-	-
(4)	(4)	-	-	-	-	-	-
6,526	367	6,159	5,219	25	45	700	170

יתרה ליום 1.1.2019

שינויים במהלך שנת 2019:

רווח כולל לתקופה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31.12.2019

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
170	700	45	26	3,838	4,779	311	5,090
-	-	-	-	489	489	24	513
-	-	-	(1)	-	(1)	(4)	(5)
-	-	-	-	-	-	(10)	(10)
170	700	45	25	4,327	5,267	321	5,588

יתרה ליום 1.1.2018
שינויים במהלך שנת 2018:
רווח כולל לתקופה
רכישה נוספת של מניות חברה בת
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31.12.2018

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
170	700	45	26	3,211	4,152	283	4,435
יתרה ליום 1.1.2017							
שינויים במהלך שנת 2017:							
-	-	-	-	627	627	39	666
-	-	-	-	-	-	(11)	(11)
רווח כולל לתקופה							
-	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה							
170	700	45	26	3,838	4,779	311	5,090
יתרה ליום 31.12.2017							

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
666	513	942
(372)	(133)	(714)
1	1	1
183	96	244
-	(1)	-
(3)	(2)	12
2	5	2
1	2	(2)
7	46	10
485	527	495
4	6	3
3	(2)	-
(5)	(3)	4
4	1	54
-	(3)	1
6	(1)	62
491	526	557

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח כולל לתקופה

התאמות בגין:

עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
פחת והפחתות
מסים נדחים, נטו
רווח מנכסים פיננסיים בשווי הוגן
שערוך פקדונות והלוואות שניתנו
עליית ערך הלוואות לזמן ארוך ושינויים בריבית שנצברה
עליית (ירידת) ערך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
עליית ערך אגרות חוב לחברה אם ושינויים בריבית שנצברה

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה בלקוחות
(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עלייה בזכאים ויתרות זכות והפרשות
עלייה (ירידה) בהתחייבויות אחרות

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
(297)	(280)	(229)
-	178	-
-	(22)	-
(1)	(1)	(1)
-	4	-
21	6	6
(12)	(27)	(24)
(289)	(142)	(248)
562	52	224
(18)	(19)	(187)
(646)	(382)	(369)
(1)	(1)	(1)
(1)	-	-
(28)	(30)	(31)
(10)	-	-
(49)	5	63
-	(5)	-
(11)	(10)	(4)
(202)	(390)	(305)
-	(6)	4
65	65	59
65	59	63

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
מסים ששולמו בגין מימוש נדל"ן להשקעה
השקעה ברכוש קבוע ורכוש אחר
נכסים פיננסיים בשווי הוגן, נטו
השקעה בפקדונות והלוואות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
מסים ששולמו בגין רכישת חברה בת משנים קודמות

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

הנפקת אגרות חוב לחברה אם
פרעון אגרות חוב
פרעון של אגרות חוב לחברה אם
פרעון התחייבות בגין רכישה נוספת של מניות חברה בת
פקדונות שוכרים וקרן לחידוש ציוד, נטו
פרעון הלוואות לזמן ארוך
אשראי לזמן קצר, נטו
אשראי לזמן קצר מחברה אם, נטו
רכישה נוספת של מניות חברה בת
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת

מזומנים, נטו, לפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
31	79	48

תוספות לנדל"ן להשקעה באשראי

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
235	230	210
8	5	9
71	84	67

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מס הכנסה ששולם, נטו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית הנתונים הכספיים.

ביאור 1 - כללי:

א. בריטיש - ישראל השקעות בע"מ (להלן - "החברה") נוסדה ביום 27 באוגוסט 2003.

ביום 30 במאי 2007 הנפיקה החברה ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

בעלת השליטה בחברה היא חברת מליסרון בע"מ (להלן: "מליסרון"), חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ביום 12 באפריל 2011, הושלמה העסקה לרכישת השליטה בחברה (70% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה) על ידי חברת מליסרון.

ביום 27 במרץ 2012 נרכשו כל מניות החברה על ידי מליסרון ומאז נמחקו מניותיה ממסחר בבורסה והיא הפכה ל"תאגיד מדווח" (כמשמעות מונח זה בסעיף 36 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968). יחד עם זאת החברה נחשבה כחברת פרטית שהינה "חברת אגרות חוב" (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), וזאת כל עוד תהיינה אגרות חוב של החברה במחזור. בחודש מאי 2016, הושלם מהלך החלפת אגרות החוב של החברה באגרות חוב של מליסרון, והחברה חדלה מלהיות "חברת אגרות חוב" (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ו-"תאגיד מדווח" (כמשמעות מונח זה בסעיף 36 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968).

תמצית נתונים כספיים אלה ערוכים בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פרעון תעודות התחייבות, כשהם מוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

ב. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שערי החליפין של מטבעות עיקריים ושיעורי השינוי בתקופות הדיווח:

31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
99.3	100.5	100.8	מדד המחירים לצרכן (בנקודות-מדד ידוע)
3.467	3.748	3.456	דולר של ארה"ב (בש"ח ל- 1 דולר)
4.153	4.292	3.878	אירו (בש"ח ל- 1 אירו)
שיעור השינוי באחוזים בשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
0.30	1.20	0.30	שיעור העלייה (ירידה) של:
(9.83)	8.10	(7.79)	מדד המחירים לצרכן (ידוע)
2.69	3.35	(9.63)	דולר של ארה"ב
			אירו

ביאור 2 – נכס המוחזק למכירה:

החברה נמצאת במשא ומתן מתקדם למכירת קניון מלכת שבא באילת, תמורת המכירה הצפויה היא כ-167 מ' ש"ח.

ביאור 3 – נדל"ן להשקעה:

א. הרכב:

2018	2019
12,655	12,914
304	184
(178)	-
-	(162)
133	714
259	736
12,914	13,650

שווי הוגן ליום 1 בינואר
תוספות במהלך השנה:
תוספות לנכסים קיימים
מימוש נדל"ן להשקעה (ביאור 3.ד)
סיווג לנכס מוחזק למכירה (ביאור 2)
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר

ב. מדידת השווי ההוגן על פי רמה 3:

טווח	נתונים אחרים	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31.12.19	תיאור המכשיר הנמדד
4-115 אלפי מ"ר	שטח לשיווק	44-211 ש"ח למ"ר 5.25%-7.50% 88%-100%	אומדן שכ"ד למ"ר שיעור היום עיקרי שיעור תפוסה	גישת ההכנסה- היום תזרימי מזומנים (DCF)	13,066	קבוצה א' (1)
				גישת ההשוואה	436	קבוצה ב' (2)
				היום תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	148	קבוצה ג' (3)
		6.75%-7.5%	שיעור היום עיקרי			
טווח	נתונים אחרים	טווח	תיאור הנתונים המשמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31.12.18	תיאור המכשיר הנמדד
4-115 אלפי מ"ר	שטח לשיווק	44-361 ש"ח למ"ר 6.25%-7.75% 90%-100%	אומדן שכ"ד למ"ר שיעור היום עיקרי שיעור תפוסה	גישת ההכנסה- היום תזרימי מזומנים (DCF)	12,320	קבוצה א' (1)
				גישת ההשוואה	219	קבוצה ב' (2)
				היום תזרימי מזומנים (DCF) בניכוי אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך הקמתו	375	קבוצה ג' (3)
		7.25%-7.75%	שיעור היום עיקרי			

ביאור 3 - נדל"ן להשקעה (המשך):

ב. מדידת השווי ההוגן על פי רמה 3 (המשך):

- (1) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון: דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעורי ההיוון העיקריים בהם נעשה שימוש נעים בין 5.25% ל- 7.50%.
- (2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על הערכת שווי השוק של נכסי הנדל"ן להשקעה בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
- (3) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על העלויות הצפויות להקמת נכס הדומה לנכס הנמדד. שווי הקרקע כריקה ופנויה בתוספת עלות הפיתוח והקמת המבנים.

ג. מידע בדבר הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד בגין נדל"ן להשקעה:

לשנה שהסתיימה ביום	
31.12.2018	31.12.2019
1,164	1,168
331	329

הכנסות מדמי שכירות ואחרות מנדל"ן להשקעה
הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות דמי שכירות ואחרות

ד. מימוש נדל"ן להשקעה:

ביום 26 במרץ 2018, התקשרה חברה בת עם צד בלתי קשור בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במרכז המסחרי "עופר חונים קונים", לרבות, בין היתר, מקרקעי המרכז המסחרי וזכויות הבניה.

התמורה נקבעה על סך של 178 מיליון ש"ח כאשר נכון ליום 31 בדצמבר 2017, עמד שווי הנכס בדוחות הכספיים של החברה על סך של כ- 159 מיליון ש"ח. בעקבות המימוש, הוכר רווח בסך של כ- 19 מיליון ש"ח שנזקק לסעיף עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו.

במהלך הרבעון השני שילמה החברה מס שבח בסך 22.2 מיליון ש"ח כך שהתמורה נטו ממימוש הנכס הינה 156 מיליון ש"ח.

ה. להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן:

בהתבסס על NOI של כ- 876 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון על התאמת השווי ההוגן הינו כ- 452 מיליון ש"ח (בניכוי מסים נדחים בשיעור 23% - כ- 348 מיליון ש"ח).

ביאור 4 - יתרות זכות וחלויות שוטפות של אגרות חוב לחברה אם:

הרכב:

31.12.2018	31.12.2019	בסיס הצמדה		
		31.12.2019	%	
329	392	3.5	מדד	הלוואה לזמן קצר
353	358	-	-	חלויות שוטפות
682	750			סך-הכל

ביאור 5- אגרות חוב:

ביום 13 במרץ 2019 אישר דירקטוריון אבנת השכרות בע"מ (להלן- "אבנת"), חברה בשליטה (בעקיפין) של החברה, מהלך של פדיון מוקדם מלא, ביוזמת אבנת, של אגרות החוב (סדרה א') של אבנת. תמורת הפדיון המלא כאמור, שילמה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') סך של כ- 194.3 מיליון ש"ח (מתוכם כ- 182.7 מיליון ש"ח בגין קרן בתוספת ריבית והצמדה שנצברה לפני מועד הפדיון בפועל וטרם שולמה). תמורת הפדיון המלא נקבעה בהתאם למנגנון שנקבע בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

ביאור 6 - אגרות חוב והלוואות חברה אם:

א. הרכב:

31.12.2018	31.12.2019	שיעור ריבית ליום	בסיס הצמדה	
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות		31.12.2019		
		%		
				אגרות חוב בחברה:
886	867	3.40	מדד	אגרות חוב סדרה א'
235	231	2.55	מדד	אגרות חוב סדרה ב'
289	284	1.75	מדד	אגרות חוב סדרה ג'
95	71	1.30	מדד	אגרות חוב סדרה ד'
117	115	1.17	מדד	אגרות חוב סדרה ה'
24	24	1.70	מדד	אגרות חוב סדרה ו'
380	373	2.46	מדד	אגרות חוב סדרה ז'
912	653	5.85	מדד	אגרות חוב סדרה ח'
551	533	4.22	מדד	אגרות חוב סדרה ט'
181	178	2.65	מדד	אגרות חוב סדרה י'
257	252	2.19	מדד	אגרות חוב סדרה יא'
-	189	4.00	מדד	אגרות חוב סדרה יב' (ב.1)
356	355	3.25	מדד	הלוואה (ב.2)
351	359	4.63	-	הלוואה (ב.2)
43	55	8.00	מדד	הלוואה (ב.2)
4,677	4,539			סך-הכל

ב. פרטים נוספים:

1. בחודש מרץ 2019, הנפיקה חברה בת (אבנת בע"מ) אגרת חוב למליסרון בסך כולל של כ-194 מיליון ש"ח. אגרת החוב נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% וצמודה למדד המחירים לצרכן. אגרת החוב תפרע בתשלומים שווים של כ- 1% מקרן האג"ח פעמיים בשנה, ב-10 בינואר וב-10 ביולי בכל אחת משנים 2019-2025 (בשנת 2019 פרעון אחד ב-10 ביולי בלבד). יתרת הקרן שנותרה תפרע ביום 10 ביולי 2025.

ביאור 6 - אגרות חוב והלוואות חברה אם (המשך):

ב. פרטים נוספים (המשך):

2. בחודש יולי 2016 חתמה מליסרון על הסכם למתן הלוואה לחברה בת (אזורי מל"ל תעשיות בע"מ). בהתאם להסכם העמידה מליסרון הלוואה בסך 550 מיליוני ש"ח (להלן - האשראי הבסיסי). בנוסף קיימת לחברה הבת, בכפוף להעמדת בטחונות מתאימים, זכות לקבל הלוואה נוספת בגובה 150 מיליוני ש"ח (להלן - האשראי הנוסף). ההלוואות יפרעו בחודש יולי 2019. מחצית מהאשראי הבסיסי ומהאשראי הנוסף יהיו צמודים למדד וישאו ריבית שנתית בגובה 3.25%. המחצית השנייה לא תהיה צמודה ותישא ריבית שנתית של 4.63%.

בחודש פברואר 2019 חתמה החברה על תוספת להסכם, בתוספת הוסכם על הגדלת האשראי בגובה של כ-100 מיליוני ש"ח נוספים והארכת מועד הפרעון ל-31 בדצמבר 2021.

בחודש פברואר 2020 חתמה החברה על תוספת נוספת להסכם, בתוספת זו הוסכם על הארכת מועד הפרעון ל-31 בדצמבר 2022.

ביאור 7 - מסים על ההכנסה:

א. מסים נדחים:

1. הרכב:

מסים נדחים בגין					
סך-הכל	הפרשים זמניים אחרים	הפרשים זמניים בגין הטבות לעובדים	הפרשים זמניים בגין רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	הפסדים לצרכי מס	
(1,382)	2	1	(1,519)	134	יתרה ליום 1.1.2018
(96)	-	-	(73)	(23)	שינויים בשנת 2018: סכומים שהוכרו ברווח והפסד
(1,478)	2	1	(1,592)	111	יתרה ליום 31.12.2018
(244)	2	-	(228)	(18)	שינויים בשנת 2019: סכומים שהוכרו ברווח והפסד
(1,722)	4	1	(1,820)	93	יתרה ליום 31.12.2019

2. הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בקבוצה, מסתכמים ליום המאזן בכ- 531 מיליון ש"ח. בגין הפסדים בסך של כ- 127 מיליון ש"ח לא נרשם מס נדחה.

3. המסים הנדחים חושבו לפי שיעור מס של 23%.

ב. הרכב הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
25	40	30	מסים שוטפים
183	96	244	מסים נדחים
-	(1)	12	מסים בגין שנים קודמות
208	135	286	סך-הכל

ביאור 7 - מסים על ההכנסה (המשך):

ג. שיעורי המס ושינויים בשיעורי המס החלים על הקבוצה:

שיעורי המס שחלו על החברה הם: בשנת 2017 – 24% והחל משנת 2018 – 23%.

ד. שומות מס:

לרוב החברות בקבוצה שומות מס סופיות (או הנחשבות כסופיות) עד שנת המס 2014, למעט חברות אשר מתנהלות מול רשויות המס בהליכי שומה בגין שנות מס מוקדמות יותר בהתאם לשלב הדיוני הרלוונטי כאמור.

ה. מס תיאורטי:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
874	648	1,228	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
24.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס העיקרי
210	149	282	המס התיאורטי
			תוספת (חסכון) מס בגין:
5	1	7	הוצאות לא מוכרות (הכנסות פטורות)
-	(1)	12	מסים בגין שנים קודמות
-	(3)	(2)	הפרשים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
(8)	-	-	הפרשים זמניים בגינם נוצרה עתודה למס בשעור מס שונה
(5)	(4)	(19)	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים והטבות משנים קודמות שבגינם לא נרשמו מסים נדחים בעבר
			הפרש בין בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח לצרכי מס לבין בסיס המדידה של ההכנסה כמדווח בדוחות הכספיים, נטו
6	(7)	6	
208	135	286	סך-הכל

ביאור 8 - הכנסות מדמי שכירות ואחרות:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
810	823	832	דמי שכירות
223	227	232	דמי ניהול
96	96	90	הכנסות חשמל
22	18	14	שירותים ושונות
1,151	1,164	1,168	סך-הכל

ביאור 9 - עלות ההכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
41	39	39	משכורות ונלוות
145	148	149	הוצאות אחזקה
107	105	100	חשמל
1	1	1	פחת
22	21	23	פרסום ושיווק
17	17	17	אחרות
333	331	329	

ביאור 10 - הוצאות והכנסות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
			א. הוצאות מימון:
3	6	7	הוצאות מימון בגין:
19	22	17	אגרות חוב
236	258	217	הלוואות לזמן ארוך
1	4	4	בעלת שליטה
1	2	11	ריבית והפרשי הצמדה למוסדות
260	292	256	אחרות
			סך-הכל

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	
9	9	8	ב. הכנסות מימון:
1	1	-	הלוואות שניתנו לזמן ארוך
10	10	8	אחרים
			סך-הכל