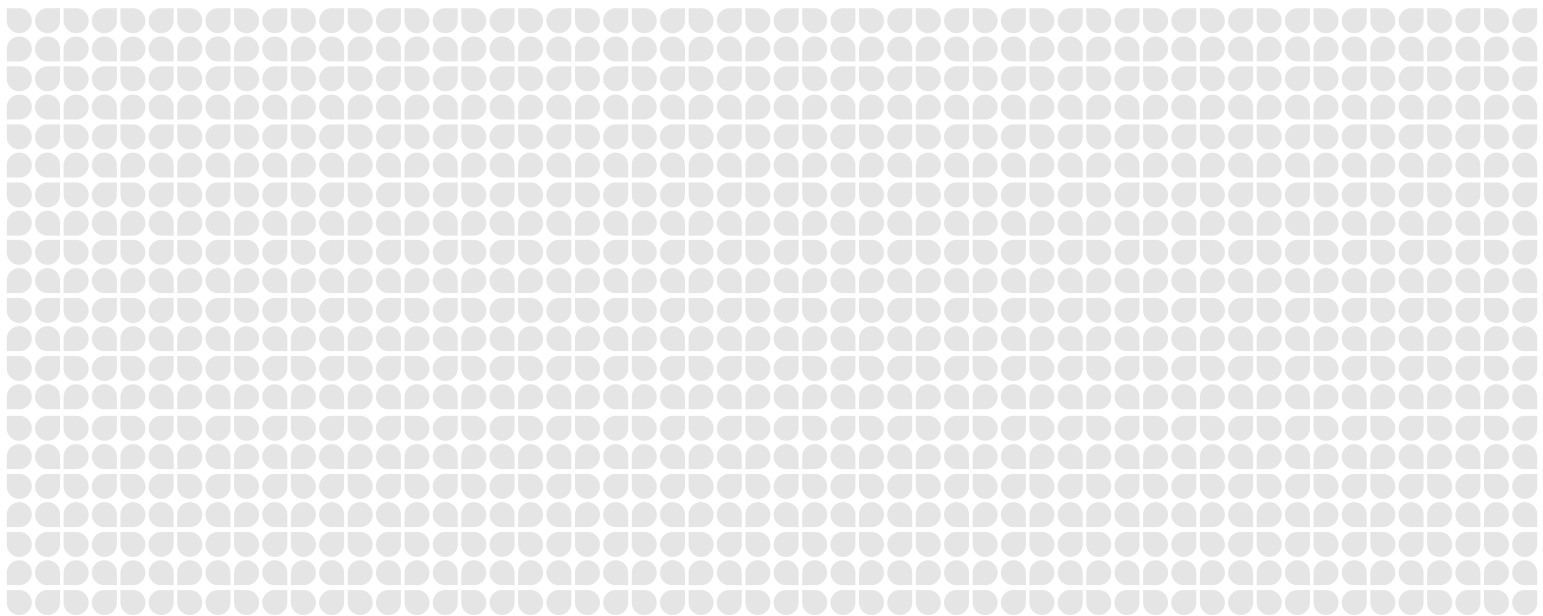


# סליסרון

## דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה  
ביום 30 לספטמבר 2022

---





# עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד



עופר הקריון קריית ביאליק

## עדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד"

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

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

1.1. ביום 3 ביולי 2022, הושלמה עסקה בין החברה לבין קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ ("המוכרת" או "קבוצת אביב") ולבין חברה פרטית שהייתה בבעלותה המלאה של המוכרת עד לאותו מועד, אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ ("אביב ייזום"), לרכישת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של אביב ייזום בדרך של רכישת והקצאת מניות, לפרטים נוספים ראו סעיפים 1 ו-6 בעדכון לפרק "תיאור עסקי התאגיד" בדוח רבעוני שני לשנת 2022.<sup>3</sup>

לפרטים אודות התפתחות בעסקי אביב ייזום, ראו בעמוד 8 לדוח הדירקטוריון ליום 30.9.2022 המצורף לדוח רבעוני זה ("דוח הדירקטוריון").

1.2. עד ליום 30 ביוני 2022 פעילות החברה נוהלה ודווחה במגזר פעילות אחד שהינו נדל"ן מניב בישראל. החל מהרבעון השלישי לשנת 2022, עם השלמת רכישת השליטה המשותפת באביב ייזום מציגה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 30.9.2022 את מגזרי הפעילות בחלוקה לנכסים מניבים ו-"אחר".

מגזר הנכסים המניבים כולל את פעילות החברה בהשכרה, ניהול, השבחה, הקמה ואחזקה של שטחי מסחר ומשרדים שבבעלותה. השימושים העיקריים במגזר זה הינם מרכזי מסחר וקניונים ומתחמי משרדים לתעשייה עתירת ידע ("פארקי היי-טק") ובנייני משרדים. מגזר "אחר" כולל פעילויות שונות של החברה שאינן נכללות תחת מגזר הנכסים המניבים ואינן עונות בפני עצמן על הסף הכמותי להצגה בדוחות הכספיים כמגזרים בני דיווח – פעילויות אלה כוללות את אביב ייזום וגרופר.

2. סעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד (חלוקת דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים) יעודכן כדלקמן:

ביום 23.11.2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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

<sup>2</sup> העדכון הינו בהתאם לתקנה 39 לתקנות נירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, וכולל שינויים או חידושים מהותיים בעסקי החברה, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שאירעו החל ממועד פרסום העדכון לרבעון השני לשנת 2022 ועד למועד פרסום עדכון זה או שהחברה סברה כי יש לציין בדוח זה, וכן מכח הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (במסגרת פרויקט שיפור דוחות) מחודש ינואר, 2011 (סעיף 43 להנחיה).

<sup>3</sup> דוח רבעוני שני לשנת 2022 של החברה שפורסם ביום 15.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-102934), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (להלן: "דוח רבעון שני לשנת 2022").

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

לפרטים אודות השפעות עליית הריבית בארץ ובעולם והשפעות האינפלציה, ראו בעמודים 16 (עלות החוב הכוללת) ו-21 (סקירה פיננסית של תוצאות החברה) לדוח הדירקטוריון.

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

1. ביום 2 באוקטובר, 2022, התקשרה החברה בהסכם מותנה, עם צד שאינו קשור לחברה, הכולל תנאי מפסיק (לפיו), מהסיבות הקבועות בהסכם, רשאית החברה לבטל את ההסכם עד למועד שנקבע, לרכישת קרקע בשטח של כ-4.5 דונם בתל אביב עליה בנוי כיום מבנה המשמש למסחר ומשרדים מעל קומות מרתף, בתמורה לסך של 298 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כד"ן. זכויות הבניה המאושרות מתירות בניית כ-17.5 אלפי מ"ר משרדים להשכרה (מעל 6 קומות מרתף) ובכונת החברה לפעול להגדלת זכויות הבניה.<sup>4</sup>
2. בהמשך לאמור בסעיף 6(2) בעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח רבעון שני לשנת 2022 בדבר התקשרות חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם לרכישת קרקע בשטח של כ-16.5 דונם באזור צומת כנות בתמורה לסך של כ-29 מיליון ש"ח, בחודש נובמבר 2022, נחתם הסכם לרכישת קרקע נוספת צמודה בשטח של כ-4 דונם בתמורה לסך של כ-5 מיליון ש"ח. הקרקעות שנרכשו, הינן חלק ממתחם כולל של כ-250 דונם ביעוד חקלאי, כאשר המועצה המקומית מקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית לשינוי ייעוד המתחם בו מצויות הקרקעות מחקלאות ללוגיסטיקה (תעשייה ואחסנה) ומשרדים. לאחר שינוי הייעוד, החברה צופה כי ניתן יהיה לבנות בשטח מרכז לוגיסטי שימש כנכס מניב לחברה.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> יצוין כי המידע האמור לעיל בדבר כונת החברה לפעול להגדלת זכויות הבניה כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות החברה בהתאם למידע הקיים בפני החברה כיום. יחד עם זאת, ייתכן והערכות אלו לא יתממשו או יתממשו באופן שונה מן הצפוי (אף באופן מהותי) בשל גורמים שונים שאינם תלויים בחברה, ובכלל כן בשל אי קבלת הסכמות של בעלי זכויות בקרקע, אישורים נדרשים מצדדים שלישיים וכיו"ב.

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



## 5. בסעיף 13 לפרק תיאור עסקי התאגיד (נכסים מגיבים מהותיים מאוד) יתווספו הנתונים הבאים:

5.1. סעיף 13.1 נתונים עיקריים של קניון עופר רמת אביב, יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2021				
2,593	2,621	2,672	2,697	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
138	39	41	41	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
126	22	41	18	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.28% <sup>6</sup>	*6.33%	*6.49%	*6.56%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
462	466	473	479	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>7</sup>
92	93	95	96	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>8</sup>

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

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

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2021				
2,422	2,454	2,486	2,522	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
126	35	36	39	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
32	23	24	22	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
97%	98%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.70%	*6.55%	*6.69%	*6.92%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>9</sup>
169	170	175	177	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>10</sup>
65	68	67	68	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>11</sup>

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

<sup>9</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

<sup>10</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.

<sup>11</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.

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

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2021				
1,727	1,744	1,779	1,797	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
100	29	30	31	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
68	16	33	18	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
99%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.65%	*6.66%	*6.67%	*7.03%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>12</sup>
164	166	169	174	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>13</sup>
60	62	62	62	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>14</sup>

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

<sup>12</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.  
<sup>13</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.  
<sup>14</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2021				
1,766	1,781	1,824	1,842	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
93	28	29	29	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
106	13	41	16	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
*98%	*99%	*99%	*99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
**6.30%	**6.37%	**6.49%	**6.64%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>15</sup>
210	<sup>17</sup> 203	209	210	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>16</sup>
58	62	63	64	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>18</sup>

\* שיעור התפוסה משקלל תפוסה של 100% בשטחי המסחר בקניון ו-98% בשטחי המשרדים (בשנת 2021 98% בשטחי המסחר ובמשרדים).

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

<sup>15</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

<sup>16</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.

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

<sup>18</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2021				
1,153	1,164	1,232	1,245	שווי הנכס (מיליוני ש"ח) <sup>19</sup>
69	20	21	21	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
152	9	68	7	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
99%	99%	99%	99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.82%	*6.76%	*6.95%	*6.96%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>20</sup>
118	119	123	125	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>21</sup>

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

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

<sup>20</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

<sup>21</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2021				
1,190	1,199	1,350	1,360	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
53	15	16	17	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
184	7	149	10	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
98%	97%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים) <sup>22</sup>
*6.33%	*6.29%	*6.38%	*6.85%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>23</sup>
78	82	83	83	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>24</sup>

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

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2022			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
31.12.2021				
1,351	1,364	1,409	1,423	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
76	22	23	24	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
6	12	45	13	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.77%	*6.85%	*6.81%	*6.98%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים) <sup>25</sup>
165	164	167	168	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>26</sup>
62	61	62	64	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>27</sup>

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

<sup>22</sup> חישוב שיעור התפוסה של מתחם חוצות המפרץ אינו כולל שטח בהיקף של כ-5,000 מ"ר, שהיה מושכר לאולם אירועים והחזזה בוטל. שיעור התפוסה כולל שטח זה כפנוי הוא 91% ליום 30.9.2022 ו-91% ליום 31.12.2021.

<sup>23</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

<sup>24</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.

<sup>25</sup> ראו ה"ש 6 לעיל.

<sup>26</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.

<sup>27</sup> ראו ה"ש 7 לעיל.



.7

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

.7.1

ביום 1 בנובמבר 2022, פרסמה החברה דוח הצעה פרטית מהותית בדבר הקצאת 79,095 כתבי אופציה המירים ל-79,095 מניות רגילות, למנכ"ל החברה, וזאת בהמשך לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 21.9.2022 לאישור הארכת תנאי הכהונה וההעסקה של המנכ"ל ("דוח ההצעה הפרטית"). בהמשך לדוח ההצעה הפרטית, יצוין כי ההוראה שצוינה בסעיף 12 לדוח ההצעה הפרטית לקוחה מתכנית האופציות הכללית של החברה ויובהר כי יישום הוראה זו יהא כפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

למועד הדוח, ההקצאה טרם בוצעה וכפופה לקבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר בבורסה של מניות המימוש שתובענה מכתבי האופציה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידית בדבר הצעה פרטית מהותית מיום 1.11.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-106644), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

.7.2

ביום 31 באוגוסט 2022 הוקצו 2,748 כתבי אופציה למנהל בחברה (שאינו נושא משרה), זאת לאחר קבלת אישור הבורסה. לפרטים נוספים ראו דוח מיידית בדבר הצעה פרטית לא מהותית ולא חריגה מיום 15.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-083538) ודוח מיידית מיום 31.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-090990), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

.7.3

לפרטים בדבר מצבת מעודכנת של נושאי המשרה הבכירה בחברה, ראו דיווח מיידית של החברה מיום 15.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-083526), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

.8

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

.8.1

סעיף 22.4 (מימון חוץ בנקאי) יעודכן כמפורט להלן:

בהמשך לאמור בסעיף 11.3 לדוח רבעון שני לשנת 2022, בדבר מסגרת אשראי בסך של 400 מיליוני ש"ח שהעמיד לחברה גוף מוסדי במהלך חודש אוגוסט 2022, בחודש אוגוסט 2022 נוצלה מסגרת האשראי האמורה להלוואה בסך של 400 מיליוני ש"ח לתקופה של 10 שנים. הלוואה מובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על החזקותיה של מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ ("מרכזי מסחר") במניות אזו-ריט בילו סנטר בע"מ, אשר מחזיקה במרכז המסחרי "עופר בילו סנטר" וב-50% מהזכויות בקניון עופר הגבעה; וכן בערבות של מרכזי מסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור 4.ח. לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2022.

.8.2

סעיף 22.4 (מימון חוץ בנקאי) יעודכן כמפורט להלן:

ביום 6.11.2022 הנפיקה החברה, במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים הנמנים עם הסוג שנקבע בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 בדרך של הרחבת סדרה קיימת, 286,994,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') של החברה. הנפקת אגרות החוב (סדרה כ') נעשתה במחיר של 92.04 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') ובתמורה כוללת (ברוטו) של כ-264.15 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 1.11.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-106647) ומיום 6.11.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-107502 ו-2022-01-107589), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

- 8.3 סעיף 22.8 (דירוג האשראי של החברה) יעודכן כמפורט להלן:
- לפרטים בדבר מתן דירוג 'ilAA' על ידי חברת Standard & Poor's Maalot, לאגרות חוב (סדרה כ') שהנפיקה החברה בהנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרה קיימת, כאמור בסעיף 8.2 לעיל, ראו דוח מיידי של החברה מיום 2.11.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-106848), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 8.4 לפרטים אודות עמידה באמות מידה פיננסיות ביחס לאגרות חוב שהונפקו על ידי החברה, ראו סעיף 38 לנספח ב' "גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב", לדוח הדירקטוריון.
9. סעיף 8.1(ב) (תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה) וסעיף 20.1 (החלטות אסיפה כללית מיוחדת) לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" יעודכנו כמפורט להלן:
- 9.1 ביום 21 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את הארכת תקופת הכהונה של מנכ"ל החברה, מר אופיר שריד, לתקופה נוספת בת שלוש (3) שנים, החל מיום 1 בנובמבר 2022. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה אודות זימון האסיפה מיום 15.8.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-083532) ובדבר תוצאות האסיפה מיום 21.9.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-097464), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים אודות דוח הצעה פרטית מהותית שפרסמה החברה בדבר הקצאת כתבי אופציה למנכ"ל בהתאם לתנאי כהונתו, בכפוף לקבלת אישור הבורסה, ראו סעיף 7.1 לעיל.
- 9.2 בסמוך לפרסום דוח זה, פרסמה החברה זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה שעל סדר יומה: (1) דיון בדוחות הכספיים ובדוח הדירקטוריון לשנת 2021; (2) מינוי מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה; (3) מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה (למעט הדירקטורים החיצוניים); (4) הגדלת הונה הרשום של החברה ותיקון תקנון החברה בהתאם; (5) הוספת שירותי מערכות מידע לשירותים אותם מעמידה החברה לעופר השקעות על פי הסכם השירותים בין החברה לבין עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, ללא שינוי ביתר הוראות הסכם השירותים (לרבות תקופת ההסכם), בתוקף מיום 1.11.2022.
10. סעיף 11 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" (החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה), יעודכן כמפורט להלן:
- לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה נכון ליום 30.9.2022 ראו דוח מיידי של החברה מיום 12.10.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-102273), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

11. **כללי** - תיאור עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד במסגרת דוח זה מהווה גם גילוי אודות בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "**בריטיש**") לרבות בהתאם לעמדה משפטית 103-29 של סגל רשות ניירות ערך - "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות" מיום 1.11.2013 כפי שעודכנה בעדכון אחרון ביום 3.5.2020. תמצית הדוחות הכספיים של בריטיש ליום 30.9.2022 מצ"ב **כנספח א'** לדוח רבעוני זה שעדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד" מהווה חלק ממנו.

מליסרון בע"מ

תאריך: 23 בנובמבר, 2022

<u>תאריך חתימה</u>	<u>חתימה</u>	<u>תפקיד</u>	<u>שמות החותמים</u>
23.11.2022	_____	יו"ר הדירקטוריון	ליאורה עופר
23.11.2022	_____	מנכ"ל	אופיר שריד



# דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 לספטמבר 2022







# סליסרון


## אבני דרך

- 2014** | כניסה למדד ת"א 35
- 2011** | רכישת בריטיש ישראל
- 1992** | הנפקה לציבור
- 1987** | שנת הקמה

**2.03%**   
ריבית אפקטיבית  
צמודה ממוצעת


**3.64**   
מח"מ חוב

**AA- /STABLE**   
דירוג אשראי  
**AA**  
דירוג אגרות חוב

**12.6** מיליארד ש"ח   
שווי שוק ליום 21.11.22

**נתוני הון וחוב**

אחוז תפוסה **98.8** 


**15.6** מיליארד ש"ח   
שווי נכסים מנוהל

**2,300**   
מס' שוכרים

**497** אלף מ"ר   
**20,000 +** חניות  
שטחי השכרה מנוהלים

**17** קניונים


אחוז תפוסה **98.4** 

**5.1** מיליארד ש"ח   
שווי נכסים מנוהל

**330**   
מס' דיירים


**334** אלף מ"ר   
**6,000 +** חניות  
שטחי השכרה מנוהלים


**5 פארקים הייטק + משרדים בקניונים**

**1.1** מיליארד ש"ח   
שווי נכסים מנוהל


**41** אלף מ"ר   
שטחי השכרה מנוהלים


**5 נכסים בעלי שוכר יחיד**

**234** מיליון ש"ח   
NOI צפוי בהנבה מלאה

**143** אלף מ"ר   
שטחי השכרה (חלק החברה)

**נדל"ן בהקמה**

**241-214** מיליון ש"ח   
NOI צפוי בהנבה מלאה

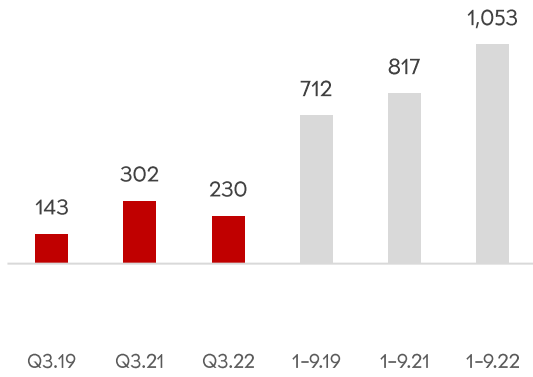
**233** אלף מ"ר   
שטחי השכרה (חלק החברה)

**נכסים בייזום**

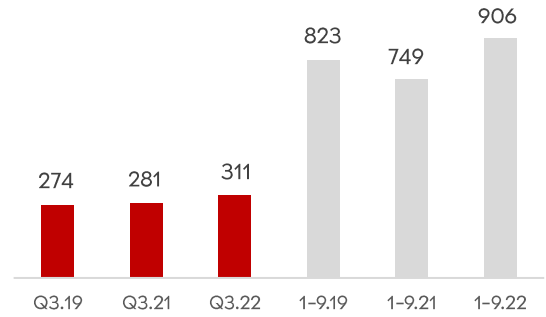
תוצאות החברה ברבעון השלישי של 2022 בהשוואה לתקופות המקבילות בשנים 2021 ו-2019

(טרומ קורונה) (במיליוני ש"ח)

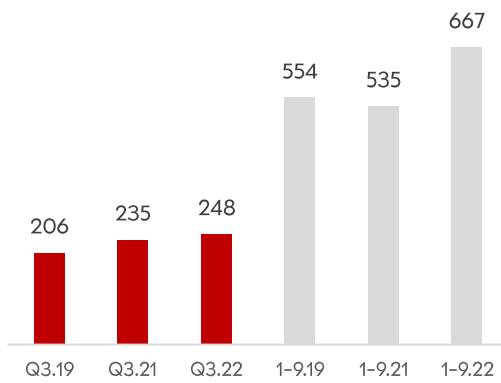
רווח נקי



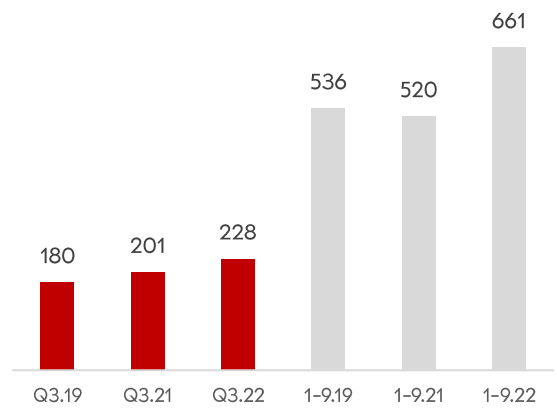
NOI חלק הבעלים



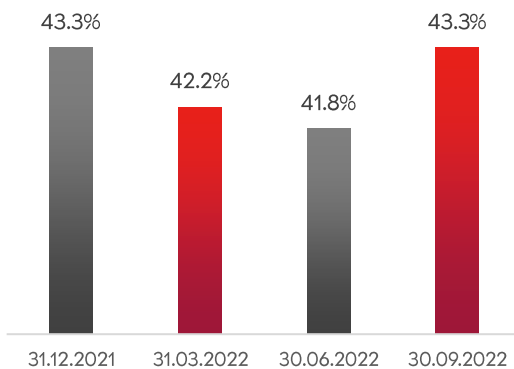
תזרים מפעילות שוטפת



FFO



שיעור LTV





מליסרון ממשיכה גם הרבעון את מגמת השיפור בתוצאותיה - הרווח התפעולי (NOI) עלה והקצב השנתי שלו מגיע ל-1.25 מיליארד ש"ח. הרווח התזרימי (FFO) עומד על כ-912 מיליון ש"ח בקצב שנתי. פדיונות השוכרים עלו ברבעון בכ-7% ושיעורי התפוסה הממוצעים בקניונים ובמשרדים גבוהים ועומדים על כ-98.7%. דמי השכירות הממוצעים בחוזים חדשים שנחתמו מתחילת השנה עלו בכ-8% במונחים ריאליים. מתחילת השנה נחתמו חוזים חדשים על שטחים חדשים ושטחים שלא הניבו מעל לשנה בהיקף של כ-60 אלף מ"ר, שיניבו בעתיד תוספת של כ-82 מיליון ש"ח ל-NOI (בעיקר בתחום המשרדים). בעקבות התוצאות הטובות הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליון ש"ח.

החברה ממשיכה במלוא התנופה ביישום תוכניתה האסטרטגית לצמיחה ולגיוון מקורות ההכנסה. כחלק מתוכנית זאת הושלמו בחודשים האחרונים מספר מהלכים חשובים:

א. באוקטובר, 2022, התקשרה החברה בהסכם מותנה, עם צד שאינו קשור לחברה, הכולל תנאי מפסיק (לפיו, מהסיבות הקבועות בהסכם, רשאית החברה לבטל את ההסכם עד למועד שנקבע), לרכישת קרקע בשטח של כ-4.5 דונם בתל אביב עליה בנוי כיום מבנה המשמש למסחר ומשרדים מעל קומות מרתף, בתמורה לסך של 298 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. זכויות הבנייה המאושרות מתירות בניית כ-17.5 אלפי מ"ר משרדים להשכרה (מעל 6 קומות מרתף) ובכוונת החברה לפעול להגדלת זכויות הבנייה.

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

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

ד. עוד בחודש יוני, 2022, נחתם הסכם לרכישת קרקע בשטח של כ-16.5 דונם באזור צומת כנות. בחודש נובמבר, 2022, נחתם הסכם לרכישת קרקע נוספת צמודה בשטח של כ-4 דונם. שתי הקרקעות מצויות בהליך של שינוי ייעוד לתעשייה ולוגיסטיקה.

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

לצד הפיתוח העסקי הענף, המשכנו בבנייה ואכלוס הפרויקטים שנמצאים בהקמה: ב-LANDMARK בחודש נובמבר השלימה החברה את בניית השלד של מגדל A כאשר 86% משטח המגדל כבר מושכר, בפארק עופר הכרמל הסתיימה בניית בניין C בהיקף של 23 אלף מ"ר, כאשר חמש מתוך שש הקומות מושכרות ולגבי יתרת השטח מתקיים מו"מ מתקדם. בבניינים C ו-D בפארק עופר פתח תקווה EAST הושכרה קומה נוספת הרבעון וביחס ליתרת השטח הפנוי מתנהלים משאים ומתנים.

החברה ממשיכה לזכות באמון שוק ההון וגם בתקופה מאתגרת זו של עליות ריבית ואינפלציה גייסה בחודש אוקטובר אגרות חוב (סדרה כ') בהנפקה פרטית בתמורה לסך של כ-264 מיליון ש"ח בריבית לפדיון של כ-2.29%, המגלמת חיסכון בריבית בהשוואה לריבית אותה היא משלמת על חובות שעליה לפרוע בשנה הקרובה.

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

## מטרות ויעדי החברה

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

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

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

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

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

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 חתמה החברה על 599 חוזים, כדלקמן:

מספר חוזים	מימושי אופציות וחידושי חוזים	מספר חוזים	חילופי שוכרים	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים
מספר חוזים	20	מספר חוזים	4	373	101
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	19	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	1	55	13
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	14	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	1	118	30
שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות*	1%	שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	1%	7%	19%

מספר חוזים	מסחר	חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש
------------	------	---

מספר חוזים	75	19
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	9	50
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	14	68

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

פילוח תמהיל נכסי החברה המניבים על-פי מאפייני סיכון ותשואה

מצבת הנכסים המניבים

שטח (חלק החברה) אלף מ"ר	שיעור תפוסה	שווי מיוחס למניב	שווי מיוחס לזכויות והקמה	NOI לתקופת הדוח	שיעור היזון משוקלל	אחוז מה-NOI
262	99.5%	10,476	229	502	6.64%	55%
85	96.5%	1,681	343	83	6.79%	9%
40	98.1%	717	97	36	7.35%	4%
53	98.9%	1,053	19	51	6.93%	6%
296	98.4%	3,860	2,067	187	7.19%	21%
41	100%	1,105	4	47	5.95%	5%
<b>777</b>	<b>98.7%</b>	<b>18,892</b>	<b>2,759</b>	<b>906</b>	<b>6.77%</b>	<b>100%</b>

הערות:

1. הנתונים בגין פארקי הייטק ומשרדים כוללים משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם.
2. שיעור התפוסה של מתחמי העודפים ופאוור סנטר מושפע לרעה בגלל שטח של כ-5,000 מ"ר במתחם חוצות המפרץ שהושכר לאולם ארועים והחזרה בוטל עקב השפעות התפרצות הקורונה, בנטרול שטח זה שיעור התפוסה עומד על 99.4%.
3. בנייתם של בניינים D-C ופארק עופר פתח תקווה EAST הסתיימה והבניינים מצויים בשלבי אכלוס מתקדמים, בניינים אלו לא נכללו בשיעורי התפוסה בטבלה לעיל.

שיך קטגורי

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

(\* ביום 31 במרץ, 2022 השלימה החברה את מכירת קניון עופר לב אשדוד, לפרטים נוספים ראו ארועים עיקריים לתקופה בעמוד 26 לדוח דירקטוריון זה.

## נתונים עיקריים על נכסי החברה המניבים המהותיים ליום 30 בספטמבר, 2022

שם הנכס, מיקום	אחוז בעלות אפקטיבי בנכס	סך שטחי השכרה (GLA) במ"ר	NOI לתקופת הדוח	שיעור תפוסה	עומס פדיון מצטבר (לתקופה*)	NOI שנתי מותאם (**)	שווי נדל"ן בהקמה באכלוס וזכויות	שווי נדל"ן	
			במיליוני ש"ח	%	%	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	
קניון עופר, רמת אביב	100%	32,579	121	100%	10.4%	163	2,556	141	
עופר הקריון, קרית ביאליק (***)	100%	89,006	110	97.8%	9.4%	165	2,480	42	
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	52,173	86	99.1%	10.9%	120	1,818	24	
עופר גרנד, חיפה	100%	57,316	90	99.6%	10.3%	122	1,791	6	
קניון עופר, רחובות	100%	43,528	69	100%	9.6%	94	1,370	53	
עופר גרנד, באר שבע	100%	52,261	62	99.5%	8.2%	88	1,234	11	
עופר בילו סנטר אוטלט, צומת בילו	72%	44,400	52	100%	7.2%	71	1,051	-	
פארק עופר פתח תקווה West	74%	88,136	59	95.8%	-	87	1,412	3	
פארק עופר פתח תקווה East (****)	74%	27,424	25	98.7%	-	36	565	273	
סך נכסים מהותיים		486,823	674	98.7%		946	14,277	553	
שאר הנכסים המניבים		334,222	270	98.7%		368	5,453	(*****)2,278	
בנטרול חלק המיעוט		(43,402)	(38)	-		(54)	(838)	(72)	
סה"כ נכסים מניבים (נטו)		777,643	906	98.7%		1,260	18,892	2,759	
		<b>21,651</b>		<b>סך שווי נדל"ן להשקעה חלק החברה האפקטיבי (מאוחד מורחב) (במיליוני ש"ח)</b>					

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

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

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

(\*\*\*\* הטבלה לא כוללת את השטחים ושיעורי התפוסה של בניינים C ו-D בפארק עופר פתח תקווה East, אשר בנייתם הסתיימה והם מצויים בשלבי אכלוס מתקדמים. ה-NOI לתקופת הדוח כולל 2 מיליון ש"ח בגין בניינים C ו-D, בהתאמה השווי בגין השטחים שאכלוסו הסתיים בסך של 107 מיליון ש"ח נכלל בשווי הנדל"ן המניב ולא בשווי נדל"ן בהקמה ואכלוס.

(\*\*\*\*\* הסכום כולל את חלק החברה בפרויקט "Landmark" תל אביב בסך של 1,338 מיליוני ש"ח המצוי בבנייה ובניין C בפארק עופר הכרמל המצוי בשלבי אכלוס בסך של 259 מיליון ש"ח.



## רכישת קרקע בתל אביב

באוקטובר, 2022, התקשרה החברה בהסכם מותנה, עם צד שאינו קשור לחברה, הכולל תנאי מפסיק (לפיו, מהסיבות הקבועות בהסכם, רשאית החברה לבטל את ההסכם עד למועד שנקבע), לרכישת קרקע בשטח של כ-4.5 דונם בתל אביב עליה בנוי כיום מבנה המשמש למסחר ומשרדים מעל קומות מרתף, בתמורה לסך של 298 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. זכויות הבנייה המאושרות מתירות בניית כ-17.5 אלפי מ"ר משרדים להשכרה (מעל 6 קומות מרתף) ובכונת החברה לפעול להגדלת זכויות הבנייה.

## אביב ייזום - מגורים

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

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

להיות מובילה בתחומה בישראל ולהקים אלפי דירות באזורי הביקוש, באופן שיענה על הצורך ההולך וגובר לדיור באמצעות ייזום מגורים ופרויקטים של התחדשות עירונית התורמים לשיפור איכות ובטיחות מבני המגורים. לצבור ולנהל תיק נכסים של דירות להשכרה לטווח ארוך, אשר יספק מענה לצורך הכרחי ומשלים לפתרונות הדיור בארץ. לשמר את המוניטין של שתי החברות שנצבר במשך עשרות שנות פעילות, כחברות מקצועיות, אמינות, ובעלות סטנדרט איכות ושירות גבוה. בחודש ספטמבר, 2022, אביב ייזום זכתה במכרז לרכישת קרקע ברחוב טבנקין בשכונת דן בתל אביב, בשטח כולל של כ-3.7 דונם בתמורה לכ-170 מיליון ש"ח.

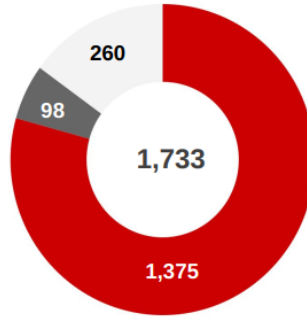
התוכנית המאושרת על הקרקע מאפשרת בנייה של כ-36 יח"ד בשטח כולל של כ-6,000 מ"ר. עם זאת, לאחרונה אושרה להפקדה בועדה המקומית תוכנית חדשה, התואמת לתוכניות המדיניות החדשה של עיריית תל אביב (תא-5000), על פיה יתווספו לפרויקט זכויות נוספות להקמת 84 יח"ד נוספות בשטח של כ-6,000 מ"ר. בהתאם לתוכנית החדשה ככל שתאושר, הפרויקט יכלול 120 יח"ד על שטח כולל של 3 דונם, זאת לאחר הפקעה מתוכננת של שטח של כ-0.7 דונם, עליו תקים העירייה מבנה ציבורי.

## אביב ייזום במספרים | יחידות דיור

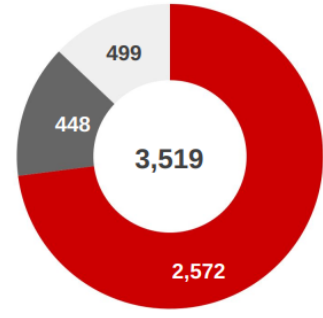
### פוקוס על אזורי הביקוש

מהדירות ממוקמות בגבעתיים, רמת-גן ותל-אביב **93%**

צפי דירות למכירה (חלק אביב ייזום)

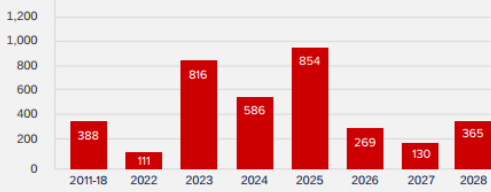


צפי דירות לבנייה 100%



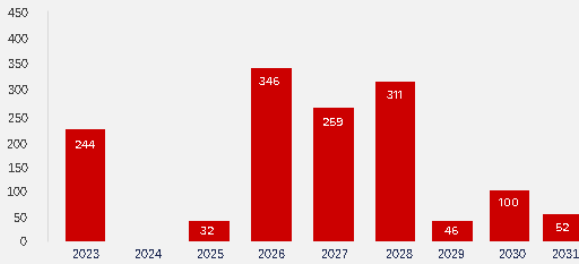
פרייקטים בהקמה (מעל 67%) פרייקטים בשיעור החתמות מעל 50% (ומתחת ל-67%) פרייקטים בשיעור החתמות מעל 67%

צפי התחלת בנייה (יחידות דיור)

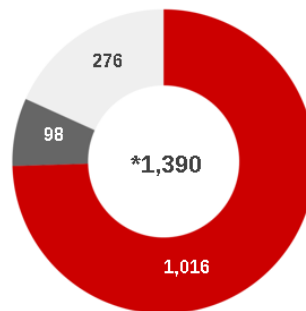


## אביב ייזום במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי

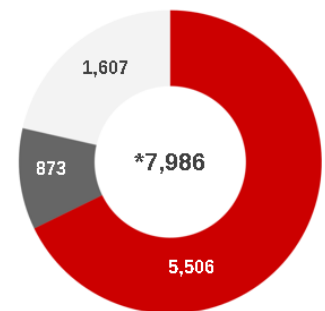
צפי רווח גולמי (100%)



צפי רווח גולמי (100% מיל' ש"ח)



הכנסות צפויות מייזום (100% מיל' ש"ח)



פרייקטים בהקמה פרייקטים בשיעור החתמות מעל 67% פרייקטים בשיעור החתמות מעל 50% (ומתחת ל-67%)

**70%**

מהרווח הגולמי צפוי בין 2025-2028

**20%**

מהרווח הגולמי מפרייקטים בהקמה

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

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



## שותפות עם יוחננוף להקמת מרכז מסחרי

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

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



## רכישת קרקע באזור צומת כנות

ביוני, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של 16.5 דונם באזור צומת כנות בתמורה לכ-29 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר, 2022, נחתם הסכם לרכישת קרקע נוספת צמודה בשטח של כ-4 דונם בתמורה לכ-5 מיליון ש"ח. הקרקעות שנרכשו, הינן חלק ממתחם כולל של כ-250 דונם בייעוד חקלאי, כאשר המועצה המקומית מקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית לשינוי ייעוד המתחם בו מצויות הקרקעות מחקלאות ללוגיסטיקה (תעשייה ואחסנה) ומשרדים.

## רכישת קרקע בטירת כרמל

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

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

## תיק הנכסים המניבים בתהליך בנייה

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

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

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

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

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה (טופס 4 בפועל / צפוי)	אומדן עלות לפרויקט (במיליוני ש"ח)	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 30.09.22 (במיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (במיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה	NOI בפועל בתקופה
<b>פרויקטים שהסתיימו ובתהליך אכלוס:</b>										
פארק עופר East פתח תקווה – בניין C+D	74%	משרדים	33,500	אכלוס	הסתיים	246	381	28	27	2
<b>פרויקטים בתהליך ביצוע:</b>										
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2023	75	81	60	11	-
עופר הקריין – תוספת שדרת מסחר חוצות המפרץ	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2023	59	68	8	8	-
	50%	מסחר	16,700	בבנייה	2023	106	72	106	13	-
עופר הכרמל	100%	משרדים	23,000	בבנייה	2022	199	259	47	22	0.5
LANDMARK – תל אביב*	50%	משרדים	151,000	בבנייה	2023-2025	3,016	2,675	1,500	324	-
עופר נוף הגליל- בניין F	90.9%	משרדים	6,000	בבנייה	2024	50	14	50	5	-
<b>חלק החברה</b>			<b>143,094</b>			<b>2,121</b>	<b>2,076</b>	<b>984</b>	<b>234</b>	<b>2</b>

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

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

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

## פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים

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

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	מועד התחלת בנייה צפוי	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 30.09.22 (במיליוני ש"ח)	אומדן עלות לפרויקט (במיליוני ש"ח)	אומדן NOI בתפוסה מלאה
תב"ע מאושרת לפני								
עופר רחובות	100%	משרדים	11,000	קבלת היתר	2023	34	105-115	9-11
גרנד באר שבע	100%	משרדים ומרפאות	14,000	תב"ע מאושרת לפני קבלת היתר	2023	11	115-120	10-12
עופר הכרמל	100%	משרדים	18,000	תב"ע מאושרת	2023	36	195-205	16-18
עופר הכרמל	100%	חוות שרתים	18,000	תב"ע מאושרת	2023	17	490-500	50-55
עופר השרון	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשה להיתר	2023	42	65-70	7-9
עופר פתח תקווה	100%	משרדים	24,000	תב"ע מאושרת	2023	24	220-230	21-23
עופר נוף הגליל	91%	מסחר	21,000	תב"ע אושרה למתן תוקף	2023	54	300-310	24-26
עופר יקנעם	100%	משרדים	40,000	תב"ע בתהליך	2024	-	390-400	27-29
עופר אדומים	100%	משרדים ומסחר	14,800	תב"ע מאושרת	2023	9	135-145	12-14
עופר יבנה	70%	מסחר ומשרדים	24,300	תב"ע מאושרת	2023	67	380-390	28-30
<b>חלק החברה</b>			<b>182,900</b>			<b>269</b>	<b>2,254-2,340</b>	<b>193-216</b>
עופר באר שבע	100%	מגורים (297 יחידות) (החברה מייעדת להשכרה)	35,000	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשה להיתר	2023	58	360-370	15-17
עופר השרון	100%	מגורים (92 יחידות) (החברה מייעדת להשכרה)	15,500	תב"ע מאושרת, תכנון לפני הגשה להיתר	2023	40	165-170	6-8
<b>חלק החברה</b>			<b>50,500</b>			<b>98</b>	<b>525-540</b>	<b>21-25</b>
<b>סה"כ חלק החברה</b>			<b>233,400</b>			<b>367</b>	<b>2,779-2,880</b>	<b>214-241</b>
<b>פרויקטים שמועד הקמתם והאומדנים בנינם טרם נקבעו:</b>								
עופר רמת אביב	100%	מסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה	90,000	תב"ע בתהליך	טרם נקבע	73	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר גרנד חיפה	100%	מלונאות	6,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	5	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר הקריון	100%	משרדים	23,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	42	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר פתח תקווה	100%	מסחר	7,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	-	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר הכרמל	100%	משרדים ותעסוקה	23,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	22	טרם נקבע	טרם נקבע
נוף הגליל	91%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	19	טרם נקבע	טרם נקבע
חוצות המפרץ	50%	לוגיסטיקה ומשרדים	100,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	302	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע באזור צומת כנות*	100%	לוגיסטיקה	20,000	תב"ע בתהליך	טרם נקבע	35	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע בעופר הכרמל	100%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	16	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע בתל אביב*	100%	משרדים	17,500	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	298	טרם נקבע	טרם נקבע
<b>חלק החברה</b>			<b>267,060</b>			<b>659</b>		
<b>סה"כ חלק החברה (בכלל הנכסים)</b>			<b>500,460</b>			<b>1,026</b>		

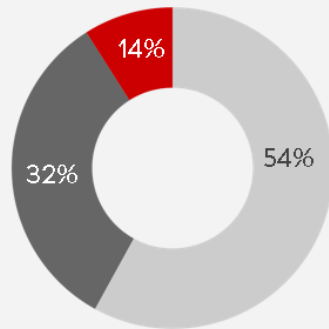
הערכות החברה ביחס לפיתוח עתידי של נכסי החברה (מועדי סיום הבנייה הצפויים לפרויקטים, אומדן עלות לכל פרויקט, עלות השלמת הבנייה המשוערת לכל פרויקט ושיעורי התשואה הצפויים לפרויקטים) כמפורט בטבלה, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות (לרבות באופן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

\* הקרקע בתל אביב ו-4 דונם מהקרקע בכנות נרכשו לאחר תאריך המאזן, לפרטים נוספים ראו עמוד 8 ו-10 לדוח דירקטוריון זה.

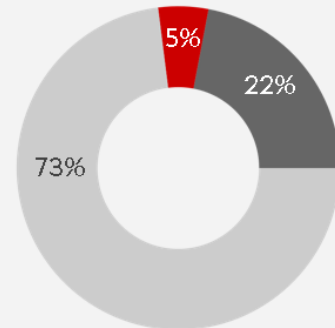
## חלוקה לתחומי פעילות עיקריים של החברה לפי NOI כיום ו-NOI לאחר השלמת הייזום הקיים לטווח הבינוני ושקלול פעילות אביב ייזום

לעניין דיווח החברה על מגזרי פעילות ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.09.2022. לאחר סיום הפיתוח והאכלוס של הפרויקטים הנמצאים כיום בייזום והפיתוח העתידי הכלול מעלה (לא כולל פרויקטים שמועד הקמתם טרם נקבע) משקל תחומי הפעילות של החברה (על-פי NOI קיים וצפוי) יהיה כדלקמן:

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



משקל תחומי פעילות כיום



● מסחר ● משרדים ● אחר

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



הערכות החברה בדבר משקל תחומי הפעילות של החברה (על-פי NOI קיים וצפוי ושקלול פעילות אביב ייזום) מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוססות, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה אודות פעילויותיה השונות, לרבות אודות מועדי סיום פיתוח ואכלוס של פרויקטים של אביב ייזום הנמצאים כיום בייזום ופיתוח עתידי. הערכות החברה ותכניתיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם, בין היתר, שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות בינוי לביצוע, שינויים בעלויות בנייה ו/או לוחות זמנים של פרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם, הצלחת שיתוף הפעולה הבניהול המשותף של אביב ייזום ויכולת החברה להביא לפיתוח אפקטיבי של אביב ייזום ביחד עם קבוצת אביב, סביבה כלכלית וגיאופוליטית משתנה, שינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה, יכולתה של אביב ייזום להשלים את פרויקטי ההתחדשות העירונית במועדים ובהיקפים החזויים והשגת ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בפרויקטים הנ"ל ו/או גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות החברה ו/או אביב ייזום אשר אינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.



**דגשים עיקריים**

**ניהול פיננסי**

מתחילת שנת 2021 ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה אגרות חוב וחוב בנקאי ומוסדי בסך של כ-3.1 מיליארד ש"ח. לחברה קיימת גמישות פיננסית בגיוס חוב בתנאים טובים ובמח"מ ארוך שהוכיחה את עצמה גם בתקופת משבר הקורונה, המסייעת לה להמשיך ייזום, השבחה ופיתוח פרויקטים נוספים וניצול הזדמנויות עסקיות לצד כניסה לתחומי פעילות חדשים.

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

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

**המינוף הפיננסי של החברה**

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

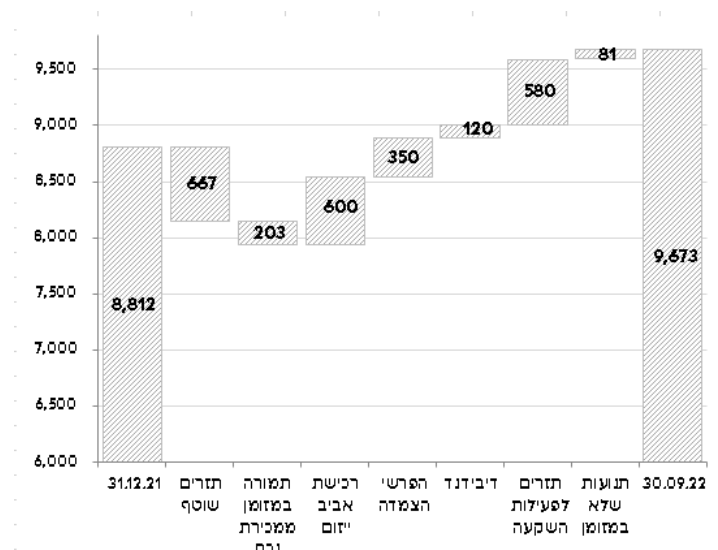
לדעת החברה, למועד הדוח יעד המינוף (LTV) הנכון לחברה הוא כ-50%. שיעור המינוף הנוכחי של החברה עומד על כ-43.3%, ללא שינוי בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2021.

**אתגרים פיננסיים**

במהלך השנים האחרונות החברה שמה לה לדגש להקטין את עלויות המימון תוך כדי הארכת מח"מ החוב. נכון למועד הדוח, במהלך השנה הקרובה (עד ליום 30 בספטמבר 2023) על החברה לפרוע חוב בסך של כ-1.03 מיליארד ש"ח (קרן וריבית). נכון ליום 30 בספטמבר, 2022, לחברה יתרת מזומנים ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מיידי בסך של כ-1.12 מיליארד ש"ח, וכן מסגרות בנקאיות מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של כ-400 מיליון ש"ח.

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

ליום 30 בספטמבר, 2022, יתרת החוב נטו הינה כ-9.7 מיליארד ש"ח



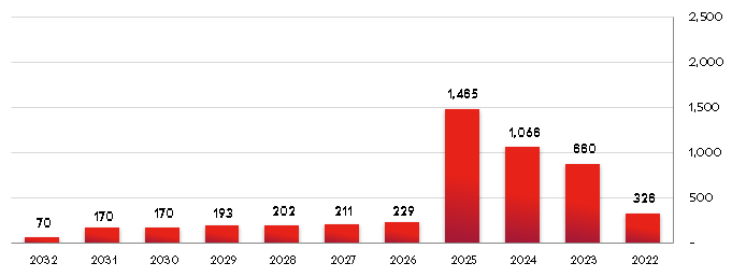
יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)

מקור המימון	מהות	מח"מ	ריבית צמודה אפקטיבית משוקלת	10-12 2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ואילך	סך יתרת ע.ג צמודה 30.09.2022
בנקאי	בנק <sup>1</sup>	1.40	3.85%	-	-	642	-	-	-	-	-	-	642
	אחר	1.00	6.29%	2	7	7	-	-	-	-	-	-	16
מוסדי	מקבץ הלוואות	6.6	1.97%	8	31	44	30	30	30	30	30	358	591
	סדרה ו'	0.51	3.81%	147	147	-	-	-	-	-	-	-	294
ציבורי	סדרה י'	2.63	1.91%	-	35	35	1,416	-	-	-	-	-	1,486
	סדרה י"א	2.61	2.51%	-	33	33	1,337	-	-	-	-	-	1,403
	סדרה י"ג	0.41	5.18%	136	138	-	-	-	-	-	-	-	274
	סדרה י"ד	3.28	1.49%	15	31	31	31	1,252	-	-	-	-	1,360
	סדרה ט"ו <sup>1</sup>	1.90	3.50%	11	235	695	-	-	-	-	-	-	941
	סדרה ט"ז	4.02	2.00%	9	18	18	18	730	18	-	-	-	811
	סדרה י"ז	4.71	1.09%	-	140	140	28	140	140	140	140	350	1,218
	סדרה י"ח	5.31	0.79%	-	9	9	9	9	9	363	-	-	408
	סדרה י"ט	6.02	1.57%	-	9	9	9	9	9	9	384	-	438
	סדרה כ'	6.76	0.38%	-	47	47	23	23	23	23	23	910	1,119
נע"מ	סדרה 3	1.06	2.50%	-	99	-	-	-	-	-	-	-	99
	סך פירעונות	3.64	2.03%	328	979	1,710	2,901	1,481	941	565	577	1,618	11,100
מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד				-	-	642	1,416	1,252	730	363	384	1,208	5,995
שווי הנכס המשועבד				-	-	2,697	2,522	1,842	1,234	680	-	2,848	
שיעור LTV הנכס המשועבד				-	-	24%	71%	68%	59%	53%	-	42%	
קצב פירעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד וניירות ערך מסחריים				328	880	1,068	1,485	229	211	202	193	410	5,006

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

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

קצב פירעונות קרן שוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד



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

1. הלוואה מבנק ואג"ח סדרה ט"ו אינן צמודות למדד.
2. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר רמת אביב.
3. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר הקריון.
4. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר הקניון הגדול פתח תקווה.
5. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר גרנד באר שבע.
6. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד חלק החברה במתחם העודפים חוצות המפרץ.
7. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד בשעבוד שני בדרגה עופר הקריון.
8. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר גרנד חיפה.
9. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו עופר בילו סנטר ומניות חברת אזו-ריט בילו סנטר המחזיקה בנכס.
10. שיעור ה-LTV המחושב כולל רכיבי "בלון" המובטחים בשעבוד שני בדרגה על קניון עופר הקריון הנפרעים בשנת 2029.



## עלות החוב הכוללת (Total Blended Cost Of Debt)

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

יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)									
סה"כ	2029 ואילך	2028	2027	2026	2025	2024	2023	10-12.2022	
<b>*11,001</b>	<b>2,195</b>	<b>565</b>	<b>941</b>	<b>1,481</b>	<b>2,901</b>	<b>1,710</b>	<b>880</b>	<b>328</b>	<b>סך פירעונות חוב</b>
<b>2.03%</b>	<b>1.28%</b>	<b>0.92%</b>	<b>1.81%</b>	<b>1.44%</b>	<b>2.16%</b>	<b>3.21%</b>	<b>2.99%</b>	<b>4.18%</b>	<b>ריבית אפקטיבית (ריאלית)</b>
<b>2.24%</b>	<b>1.55%</b>	<b>1.11%</b>	<b>2.24%</b>	<b>2.11%</b>	<b>2.01%</b>	<b>3.31%</b>	<b>3.73%</b>	<b>4.99%</b>	<b>ריבית נקובה (תזרימית)</b>
						<b>17</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>חיסכון צפוי בריבית**</b>
									<b>(בראייה שנתית)</b>

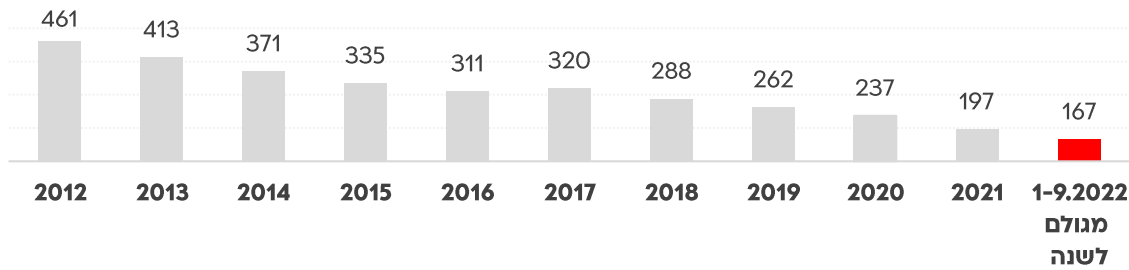
\*לא כולל ניירות ערך מסחריים.

\*\* לפי תשואה לפדיון של אג"ח (סדרה כ') מובטחת ליום 21 לנובמבר, 2022.

ניתן לראות כי למרות עליית הריבית בארץ ובעולם, הריבית האפקטיבית המשוקללת של פירעונות החוב של החברה בתקופה 2022-2023 (המסתכמים בכ-1.2 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של כ-3.31%, זאת לעומת התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום לפי 2.30% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ' - מובטחת בשעבוד ראשון בדרגה), מח"מ כ-6.6 שנים) ושל אג"חים לא מובטחים של כ-2.34% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה י"ז), מח"מ כ-4.51 שנים), לכן לדעת החברה עדיין צפוי לה עד שנת 2024 חיסכון בהוצאות המימון. ככל ששיעור הריבית ארוכת הטווח ימשיך לעלות ותשואות אגרות החוב יעלו בהתאמה, עלולה החברה שלא להנות מהמשך חיסכון בהוצאות המימון ואף לרשום עליה בהן. להערכת החברה, המשך עלייה בריבית בהתאם לפרסומים של בנק ישראל לא תשפיע עליה באופן מהותי לרעה או תערער את יציבותה הפיננסית.

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

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

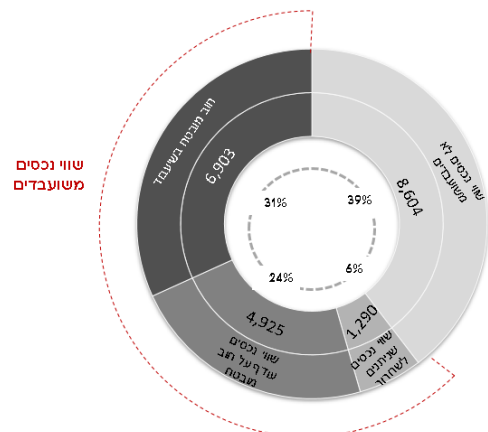


\* בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות.

## פילוח שווי הנכסים המשועבד (חלק הבעלים)

לחברה נכסים בשווי של כ-8.6 מיליארד ש"ח אשר אינם משועבדים כלל וכן נכסים משועבדים בשווי של כ-1.3 מיליארד ש"ח שלגביהם ניתנו מסגרות אשראי אשר ליום המאזן אינן מנוצלות ולפיכך ניתנים לשחרור משעבוד.

בנכסים המשועבדים קיים פוטנציאל להרחבת החוב שכן יחס שווי הבטוחה על החוב המובטח הינו בממוצע כ-58% בעוד שניתן להגדילו לעד 70%-80%.



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

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	30.09.2022	
במיליוני ש"ח					
10,282	10,746	10,744	11,934	11,189	<b>סך חוב פיננסי (מאוחד)</b>
105	96	-	-	-	בתוספת חלק החברה בחוב חברות אקוויטי
(279)	(91)	(83)	(63)	(49)	בנטרול חלק המיעוט בחוב המאוחד
(92)	(137)	(82)	(101)	(81)	בנטרול הפרשים חשבונאיים
<b>10,016</b>	<b>10,614</b>	<b>10,579</b>	<b>11,770</b>	<b>11,059</b>	<b>סך חוב פיננסי לפירעון (מאוחד מורחב)</b>
					<b>בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב)</b>
(247)	(994)	(970)	(1,065)	(628)	מזומנים
-	-	-	(1,116)	-	פקדון בנאמנות בגין פרעון אג"ח ח'
(279)	(315)	(326)	(355)	(327)	נכסים פיננסיים סחירים
(405)	(397)	(391)	(422)	(431)	נכסים פיננסיים מגובים שיעבוד
					<b>סך חלק התאגיד:</b>
<b>9,085</b>	<b>8,908</b>	<b>8,892</b>	<b>8,812</b>	<b>9,673</b>	<b>בחוב הפיננסי נטו(*)</b>
<b>17,127</b>	<b>19,017</b>	<b>18,547</b>	<b>20,356</b>	<b>21,721</b>	<b>נדל"ן להשקעה, מלאי מקרקעין בפיתוח והשקעה באביב ייזום</b>
-	-	-	-	601	נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח (מאוחד מורחב) (**)
<b>17,127</b>	<b>19,017</b>	<b>18,547</b>	<b>20,356</b>	<b>22,322</b>	<b>השקעה באביב ייזום (***)</b>
<b>53.0%</b>	<b>46.8%</b>	<b>47.9%</b>	<b>43.3%</b>	<b>43.3%</b>	<b>סך הכל נכסים</b>
					<b>יחס LTV (Loan To Value)</b>

(\*) החוב הפיננסי המוצג בטבלה הנ"ל הינו בנטרול הפרשים חשבונאיים שכלולים ביתרות החוב הפיננסי במאזן החברה.  
 (\*\* הנדל"ן להשקעה המוצג בטבלה כולל את "מלאי המקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה".  
 (\*\*\*) ההשקעה באביב ייזום מוצגת בהתאם לרישום בספרים ולא הופרדה לפי הרכיבים השונים בטבלה.

**השינויים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת**

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

<b>43.3%</b>	<b>שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2021</b>
(3.3%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת
(0.6%)	מכירת נכס
(1.8%)	שערוך נדל"ן להשקעה
1.8%	השקעות בנדל"ן להשקעה
1.6%	השקעה באביב ייזום
1.7%	גידול בערך ההתחייבותי בגין שינוי בשיעור המדד
0.6%	דיבידנד ששולם
<b>43.3%</b>	<b>שיעור LTV מחושב ליום 30 בספטמבר, 2022</b>

תזרים מזומנים שוטף שייצרה החברה במהלך תקופת הדיווח בסך של 667 מיליון ש"ח ומכירת נכס אשר קוזזו על ידי עליית המדד בשיעור של 4.4% שהביאה לגידול של 350 מיליון ש"ח ביתרת החוב הפיננסי, רכישת אביב ייזום ודיבידנד ששולם.

**דירוג אשראי**

בחודש מאי, 2021, עודכנה תחזית הדירוג ליציבה, כפי שהייתה טרום משבר הקורונה, כך שדירוג החברה הינו: 'ilAA-Stable'.  
 בחודש פברואר, 2022, אושרר דירוג המנפיק של החברה ללא שינוי. במקביל הועלה דירוג סדרות האג"ח הלא מובטחות של החברה כך שהוא זהה לדירוג סדרות האג"ח המובטחות: 'ilAA'.

## סקירה של מדדי הביצוע שלנו

### (Net Operating Income) NOI

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

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

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

רבעון 2 2021	רבעון 3 2021	רבעון 4 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	
291	293	296	304	315	322	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
-	-	-	-	1	2	NOI מנכסים חדשים
(12)	(12)	(11)	(12)	(13)	(13)	חלק המיעוט ב-NOI
279	281	285	292	303	311	סך NOI חלק הבעלים

חלק הבעלים ב-NOI ברבעון השלישי לשנת 2022 הסתכם ב-311 מיליון ש"ח, גידול של כ-10.7% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ושל כ-2.6% ביחס לרבעון הקודם. עיקר הגידול מול הרבעון המקביל אשתקד נובע מחתימה על חוזים חדשים תוך עלייה בדמי השכירות ועליית המדד, כשבנוסף ברבעון המקביל אשתקד העניקה החברה לשוכרים הקלות קורונה בסך של 4 מיליון ש"ח.

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

תשעת החודשים הראשונים של 2021	תשעת החודשים הראשונים של 2022	
749	906	סך NOI חלק הבעלים
33	38	חלק המיעוט ב-NOI
(21)	(25)	חלק חברות בשיטת השווי המאזני ב-NOI ואחרים
761	919	רווח גולמי המוצג בדוחות הכספיים

## (Funds From Operations) FFO

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

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

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

**ה-FFO בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2022 הסתכם ב-661 מיליון ש"ח (קצב שנתי של 912 מיליון ש"ח על-פי הרבעון השלישי של 2022) לעומת 520 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2021, גידול של כ-27% שנובע בעיקר מ:**

גידול ב-NOI חלק הבעלים בסך 157 מיליון ש"ח, קיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך 20 מיליון ש"ח המקוזז מגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק בסך 18 מיליון ש"ח ובהוצאות מס (כולל נטרול השפעת המדד) בסך 24 מיליון ש"ח.

Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	מיליוני ש"ח
281	285	292	303	311	סך NOI חלק הבעלים
					בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:
(12)	(14)	(16)	(16)	(15)	הנהלה וכלליות (מנטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)
(3)	(2)	(4)	(4)	(5)	הוצאות שיווק ומיתוג
2	2	1	2	3	נטרול הפסד מפעילות אחרת
(48)	(46)	(39)	(42)	(44)	הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי
(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות
(11)	(16)	(15)	(14)	(14)	הוצאות מיסים שוטפים
(6)	(5)	(6)	(7)	(7)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים (*)
<b>201</b>	<b>203</b>	<b>212</b>	<b>221</b>	<b>228</b>	<b>סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת החברה</b>
+0.8%	+0.2%	+1.2%	+1.9%	+1.2%	שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה

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

**שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)**

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

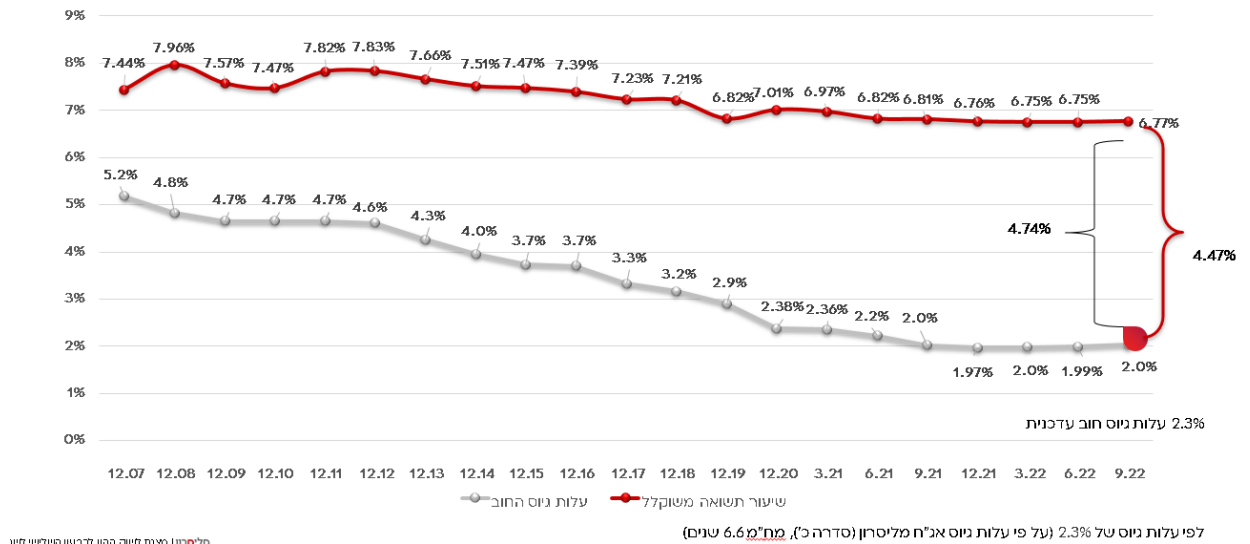
חלק הבעלים (מאוחד מורחב)	(במיליוני ש"ח)
שווי נדל"ן להשקעה במאזן *	21,651
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים	(268)
בניכוי שווי המיוחס לפרויקטים בהקמה וזכויות	(2,759)
שווי נטו המיוחס לנדל"ן מניב	18,624
תזרים NOI בפועל ב-Q3/2022	311
גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב-Q3/2022	1,244
תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב **	16
תזרים NOI צפוי מתוקנן ***	1,260
<b>שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המיוחס לנדל"ן להשקעה</b>	<b>6.77%</b>

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

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

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

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



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

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

(\*\* התשואה לפדיון של אנ"חים מובטחים הנסחרים כיום (על פי אנ"ח סדרה כ' – מח"מ כ-6.60 שנים).

## סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS על פיהם תוצאות הרווח לאחר מס של חברות בשליטה משותפת מוצגות בשורה אחת "כחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו" וההשקעות נטו בחברות אלו מוצגות במאזן בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. החברה מנתחת את ביצועיה העסקיים לפי חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות המנוהלות על ידי דהיינו, בהתבסס על איחוד חלקה היחסי בחברות בשליטה משותפת המוחזקות על ידיה (הרבעון לראשונה כולל 50% מאביב ייזום).

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום			רווח והפסד (במיליוני ש"ח)
30.09.2021			30.09.2022			
מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד (בלתי מבוקר)	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד (בלתי מבוקר)	
749	(12)	761	906	(13)	919	רווח גולמי מהשכרת נכסים
-	-	-	7	7	-	רווח גולמי ממכירת דירות ואחרות
<b>749</b>	<b>(12)</b>	<b>761</b>	<b>913</b>	<b>(6)</b>	<b>919</b>	<b>סה"כ רווח גולמי</b>
(45)	(1)	(44)	(56)	(1)	(55)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4)	-	(4)	(15)	(2)	(13)	הוצאות פרסום, מכירה ושיווק
<b>700</b>	<b>(13)</b>	<b>713</b>	<b>842</b>	<b>(9)</b>	<b>851</b>	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות</b>
-	(24)	24	-	(78)	78	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיתוף השווי המאזני, נטו
600	(9)	609	965	55	910	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
5	-	5	(17)	-	(17)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<b>1,305</b>	<b>(46)</b>	<b>1,351</b>	<b>1,790</b>	<b>(32)</b>	<b>1,822</b>	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות</b>
(319)	8	(327)	(504)	11	(515)	הוצאות מימון, נטו
<b>986</b>	<b>(38)</b>	<b>1,024</b>	<b>1,286</b>	<b>(21)</b>	<b>1,307</b>	<b>רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה</b>
(206)	1	(207)	(270)	(16)	(254)	מיסים על ההכנסה
<b>780</b>	<b>(37)</b>	<b>817</b>	<b>1,016</b>	<b>(37)</b>	<b>1,053</b>	<b>רווח לתקופה</b>
-	37	(37)	-	37	(37)	חלק המיעוט ברווח
<b>780</b>	<b>-</b>	<b>780</b>	<b>1,016</b>	<b>-</b>	<b>1,016</b>	<b>רווח לתקופה חלק הבעלים</b>

**הגידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים** – בסך 164 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהקלות שניתנו לשוכרים בגין משבר הקורונה בתקופה המקבילה אשתקד בסך 103 מיליון ש"ח, מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד בתקופה שתרמה 17 מיליון ש"ח וכן רווח ממכירת דירות (חלק החברה באביב ייזום בניכוי הפחתת הפרש מקורי שיוחס ברכישה). **הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק** – בסך 22 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל הוצאות פרסום, מכירה ושיווק של גרו ואביב ייזום (גרו אוחדה לראשונה ב-30.06.2021 ואביב ייזום אוחדה באיחוד יחסי לראשונה ב-1.7.2022). **הגידול בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה** – במהלך התקופה נרשמה עליית ערך בסך של 965 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה בסך כ-700 מיליון ש"ח, הגידול הריאלי ב-NOI של נכסים מסוימים והתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה.

במיליוני ש"ח	השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
<b>780</b>	<b>מיוחס ל- 1-9.2021</b>
164	גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים ומכירת דירות
(22)	גידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק
365	גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(22)	גידול בהוצאות אחרות
(185)	גידול בהוצאות מימון נטו
(64)	גידול בהוצאות מיסים על ההכנסה
<b>1,016</b>	<b>מיוחס ל- 1-9.2022</b>

**הגידול בהוצאות אחרות** – במהלך התקופה נרשם גידול בסך של 22 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהוצאות חד פעמיות בגין שנים קודמות והוצאות בגין רכישת נדל"ן בתקופה בסך 12 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות חד פעמיות בתקופה קודמת בסך 5 מיליון ש"ח. **הגידול בהוצאות המימון נטו** – בסך 185 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל גידול בהפרשי הצמדה על חוב החברה כתוצאה מעליית המדד בתקופה בסך של 164 מיליון ש"ח וקיטון ברווח מניירות ערך בסך של 48 מיליון ש"ח מקוזז על ידי קיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך של 20 מיליון ש"ח.

**הגידול בהוצאות מיסים על ההכנסה** – בסך 64 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול במיסים הנדחים בסך של 59 מיליון ש"ח בעיקר עקב עליית שווי נכסי החברה, וכן מניצול נכסי מס נדחה שנרשמו בעבר, קיטון בסעיף מיסים שנים קודמות (בתקופה מקבילה נרשמו בסעיף זה הוצאות בסך 13 מיליון ש"ח) וגידול בהוצאות מיסים שוטפים בסך של 18 מיליון ש"ח בגין העלייה ברווחים השוטפים.

**חשיפה לאינפלציה** – כל הסכמי השכירות של החברה מול השוכרים צמודים למדד המחירים לצרכן וכ-85% מהלוואות החברה צמודות למדד זה. בעת עליית מדד המחירים לצרכן הכנסות החברה צפויות לגדול בשיעורים דומים, כאשר מנגד הוצאות המימון של החברה גדלות אף הן. הגידול בהכנסות מביא (בהתעלם מהשפעות אחרות) לגידול מקביל בשווי הנכסים, כאשר מנגד יתרת ההלוואות הצמודות למדד גדלה אף היא. בהתאם, להערכת החברה נכון למועד הדוח, ההגנה מאינפלציה המובנית בהסכמי השכירות כאמור, הינה יעילה ולפיכך החשיפה של החברה בנושא זה, אינה גבוהה.

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

מאחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאחד מורחב	מאחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאחד מורחב	
1,065	7	1,058	789	172	617	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	-	73	73	-	מזומן מוגבל
355	-	355	327	-	327	נכסים פיננסיים לזמן קצר
1,137	-	1,137	12	-	12	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
43	-	43	114	75	39	לקוחות
28	(1)	29	52	21	31	חייבים ויתרות חובה הוצאות נדחות
53	-	53	369	299	70	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
200	-	200	11	11	-	קבוצת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
<b>2,881</b>	<b>6</b>	<b>2,875</b>	<b>1,747</b>	<b>651</b>	<b>1,096</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
418	259	159	476	262	214	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
-	(509)	509	2	(1,170)	1,172	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
595	-	595	824	220	604	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
			38	38	-	מלאי לזמן ארוך
12	-	12	11	-	11	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
10	-	10	11	2	9	רכוש קבוע
20,103	(276)	20,379	21,651	(230)	21,881	נדל"ן להשקעה
<b>21,138</b>	<b>(526)</b>	<b>21,664</b>	<b>23,013</b>	<b>(878)</b>	<b>23,891</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>24,019</b>	<b>(520)</b>	<b>24,539</b>	<b>24,760</b>	<b>(227)</b>	<b>24,987</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
920	(62)	982	179	30	149	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,755	-	1,755	764	-	764	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
140	(5)	145	200	-	200	ספקים ונותני שירותים
194	-	194	261	98	163	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	119	119	-	מקדמות מלקוחות ממכירת דירות
124	-	124	95	2	93	הפרשות למס
<b>3,133</b>	<b>(67)</b>	<b>3,200</b>	<b>1,618</b>	<b>249</b>	<b>1,369</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
9,169	-	9,169	9,065	-	9,065	אגרות חוב
27	-	27	1,166	(45)	1,211	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
2,967	(17)	2,984	3,235	39	3,196	מיסים נדחים
2	-	2	2	-	2	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
55	(1)	56	109	2	107	התחייבויות לאחרים
<b>12,220</b>	<b>(18)</b>	<b>12,238</b>	<b>13,577</b>	<b>(4)</b>	<b>13,581</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
8,666	-	8,666	9,565	-	9,565	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	(435)	435	-	(472)	472	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>8,666</b>	<b>(435)</b>	<b>9,101</b>	<b>9,565</b>	<b>(472)</b>	<b>10,037</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>24,019</b>	<b>(520)</b>	<b>24,539</b>	<b>24,760</b>	<b>(227)</b>	<b>24,987</b>	<b>סה"כ הון והתחייבויות</b>
<b>11,633</b>			<b>12,800</b>			<b>EPRA NAV</b>
<b>245</b>			<b>269</b>			<b>EPRA NAV למניה (בש"ח)</b>



**הסברים לשינויים מהותיים (במאחד מורחב) במהלך השנה:**  
**הרבעון אחד באיחוד יחסי לראשונה 50% מאביב ייזום, אשר השפיעו על סעיפים רבים.**

**לקוחות - עיקר הגידול נובע מאיחוד לראשונה של אביב ייזום בסך 76 מיליון ש"ח.**

**מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה - עיקר הגידול נובע מאיחוד לראשונה של אביב ייזום בסך 299 מיליון ש"ח.**

**נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין - עיקר הגידול נובע מנכסים בלתי מוחשיים ומוניטין שנוצרו ברכישת אביב ייזום בסך של 220 מיליון ש"ח.**

**נדל"ן להשקעה - שווי הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר, 2022, הסתכם בכ-21.65 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון) גידול של 1.55 מיליארד ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2021. הגידול נובע בעיקר מעליית ערך בסך של 965 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה, הגידול הריאלי ב-NOI של נכסים מסוימים והתקדמות בשיווק ובבנייה של פרויקטים בבנייה, וכן מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך 426 מיליון ש"ח ומרכישת נכסים חדשים בסך של 113 מיליון ש"ח.**

**חוב פיננסי, נטו (חוב בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר) - החוב הפיננסי, נטו הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2022, בכ-9.7 מיליארד ש"ח, גידול של 861 מיליון ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2021. הגידול נובע בעיקר מרכישת אביב ייזום, השקעה בנדל"ן קיים, רכישה של נדל"ן חדש ועליית המדד מקוזז על ידי גידול במזומנים שמקורם בתזרים שוטף ומתמורה ממימוש נדל"ן.**

**זכאים ויתרות זכות - עיקר הגידול נובע מאיחוד לראשונה של אביב ייזום בסך 80 מיליון ש"ח.**

**מקדמות מלקוחות ממכירת דירות - עיקר הגידול נובע מאיחוד לראשונה של אביב ייזום בסך 119 מיליון ש"ח.**

**עתודה למיסים נדחים - יתרת העתודה למיסים נדחים ליום 30 בספטמבר, 2022, הסתכמה בכ-3.24 מיליארד ש"ח (חלקה של החברה) גידול של 268 מיליון לעומת יום 31 בדצמבר, 2021. הגידול נובע בעיקר ממיסים נדחים כתוצאה מעליית שווי נדל"ן להשקעה.**

## **נזילות ומקורות מימון**

### **תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת**

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופה הסתכם ב-667 מיליון ש"ח לעומת 535 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מגידול ברווח התפעולי בסך של 116 מיליון ש"ח שנובע בעיקרו מהקלות שניתנו לשוכרים בני משבר הקורונה בתקופה המקבילה אשתקד וכן מגידול בדמי השכירות בנין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד, מקיטון בתשלומי ריבית, נטו של 36 מיליון ש"ח, מקוזז על ידי גידול בתשלומי מס, נטו של 26 מיליון ש"ח.

### **תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה**

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה הסתכם ב-974 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 446 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעה באביב ייזום בסך של 600 מיליון ש"ח, השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 358 מיליון ש"ח, רכישת קרקעות בסך של 113 מיליון ש"ח, תשלום היטלי פיתוח, השבחה ומיסים בסך של 66 מיליון ש"ח, חייבים בגין נדל"ן להשקעה בסך של 50 מיליון ש"ח, השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 17 מיליון ש"ח מקוזז על ידי תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של 203 מיליון ש"ח, החזר הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של 23 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כלל בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 299 מיליון ש"ח, ביטול מכר חלקי בסך של 67 מיליון ש"ח ותשלום בגין מרכיב פיצוי בסך של 53 מיליון ש"ח ורכישת חברה בת שאוחדה לראשונה בסך של 42 מיליון ש"ח מקוזז על ידי החזר הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת המאזני בסך של 14 מיליון ש"ח.

### **תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון**

תזרים המזומנים ששימש לפעילות המימון בתקופה הסתכם ב-134 מיליון ש"ח, לעומת תזרים שנבע מפעילות מימון בסך של 208 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרכיבים המהותיים של התזרים ששימש לפעילות המימון בתקופה המדווחת כולל בעיקר פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 587 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד בסך של 120 מיליון ש"ח, מקוזז על ידי קבלת הלוואות מתאגידים פיננסיים אחרים בסך של 575 מיליון ש"ח. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבע מפעילות המימון בתקופה המקבילה אשתקד כוללים בעיקר תמורה נטו מהנפקת אגרות חוב בסך 903 מיליון ש"ח מקוזז על ידי פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 691 מיליון ש"ח.

לחברה גירעון בהון החוזר ליום 30 בספטמבר, 2022 בסך של 273 מיליון ש"ח בהשוואה לגרעון בהון החוזר בסך של 325 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021.

הגרעון נובע בעיקר מיתרת נע"מ בסך כ-99 מיליון ש"ח וחלויות של אגרות חוב. לאחר תאריך המאזן הנפיקה החברה, בהנפקה פרטית, אגרות חוב באמצעות הרחבת סדרה כ' בסך של כ-264 מיליון ש"ח. להלן פירוט לגבי היקף הנדל"ן אשר אינו משועבד למועד הדוח:

8.6 מיליארד ש"ח	היקף נדל"ן להשקעה לא משועבד
39%	שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה
31%	שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה
58%	שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)*

\*בנוסף לחברה נדל"ן בשווי של כ-1.3 מיליארד ש"ח המשועבד כנגד מסגרות אשראי לא מנוצלות (כולל היתרה הנ"ל שיעור החוב המובטח הוא כ-51%).

לאור האמור לעיל ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, בדגש על פירעון ההתחייבויות שהחברה נדרשת לפרוע במהלך השנתיים החל מיום 30 בספטמבר, 2022, מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לחברה, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שהחברה מניבה ולאור שיעור שווי הנכסים הלא משועבד, סבור דירקטוריון החברה כי חרף העובדה שלחברה גירעון בהון החוזר ליום 30 בספטמבר, 2022, בסך של 273 מיליון ש"ח (במאוחד), לא קיימת בעיית נזילות בחברה. כמו כן, להערכת דירקטוריון החברה לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן.

### קבוצת לווים

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

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

ליום 30 ביוני, 2022, ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי השכירות. השינוי ב-NOI נבע בעיקר מעדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה ועדכון בנין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד. כמו כן, עודכן השווי ההוגן של פרויקטים בבנייה, וזאת בעיקר בעקבות התקדמות בשיווקם (חתימה על חוזי השכירות). החברה רשמה בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני, 2022, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 820 מיליון ש"ח ו-677 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. ליום 30 בספטמבר, 2022, עודכנו הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה על ידי מעריכת השווי הפנימית של החברה, בעיקר בנין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2022, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 965 מיליון ש"ח ו-145 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה.

## ב. מימוש נדל"ן להשקעה:

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

## ג. רכישת מקרקעין:

ביום 12 באפריל, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה מקרקעין בשטח של כ-9 דונם, הממוקמים בסמיכות לפארק עופר הכרמל אשר ישמשו להרחבת הפארק, תמורת 36 מיליון ש"ח.

1. ביום 1 ביוני, 2022, התקשרה החברה עם חברת מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ בהסכם רכישה ושותפות לקידום הייזום, התכנון והביצוע במשותף של פרויקט, להקמת מרכז מסחרי פתוח שיכלול מסחר ומשרדים, בשטח של כ-24 אלפי מ"ר ביבנה. בהתאם להסכם, רכשה החברה 70% מזכויות החכירה בקרקע עליה יוקם הפרויקט בתמורה לסך של כ-47 מיליון ש"ח (כך שלאחר העסקה מחזיקה החברה ב-70% מהזכויות הקנייניות במקרקעין).

2. ביום 7 ביוני, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה מקרקעין בשטח של כ-16.5 דונם בתמורה לכ-29 מיליון ש"ח, הממוקמים באזור צומת כנות, ביום 17 בנובמבר, 2022, נחתם הסכם לרכישת קרקע נוספת צמודה בשטח של כ-4 דונם בתמורה לכ-5 מיליון ש"ח. הקרקעות הינן חלק ממתחם כולל בייעוד חקלאי ומצויות בהליכי אישור תב"ע מפורטת על ידי המועצה המקומית, בסמכות ועדה מחוזית, לשינוי ייעוד לתעשייה, לוגיסטיקה ומשרדים. לאחר שינוי הייעוד, החברה צופה כי ניתן יהיה לבנות בשטח מרכז לוגיסטי, שישמש כנכס מניב לחברה.<sup>2</sup>

3. ביום 2 באוקטובר, 2022, התקשרה החברה בהסכם מותנה, עם צד שאינו קשור לחברה, הכולל תנאי מפסיק (לפיו, מהסיבות הקבועות בהסכם, רשאית החברה לבטל את ההסכם עד למועד שנקבע), לרכישת קרקע בשטח של כ-4.5 דונם בתל אביב עליה בנוי כיום מבנה המשמש למסחר ומשרדים מעל קומות מרתף, בתמורה לסך של 298 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. זכויות הבנייה המאושרות מתירות בניית כ-17.5 אלפי מ"ר משרדים להשכרה (מעל 6 קומות מרתף) ובכוונת החברה לפעול להגדלת זכויות הבנייה.

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

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

ההשקעה באביב ייזום מוצגת בספרי החברה בשיטת השווי המאזני החל מהרבעון השלישי לשנת 2022. לפרטים נוספים ראה עמוד 8 לדוח דירקטוריון זה.

<sup>2</sup> הערכות החברה ותכניותיה בקשר עם השטחים שרכשה באזור צומת כנות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות החברה ותכניותיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ואו שאינם בשליטת החברה, ובכללם, בין היתר, אי הצלחה בשינוי ייעוד הקרקע ו/או גורמים וסיכונים אשר אינם מצויים בשליטת החברה.

## ה. הלוואות מגוף מוסדי:

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

ההלוואות שהועמדו כאמור צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 1.77%-1.89%. קרן ההלוואות והריבית יפרעו ב-40 תשלומים כדלקמן: קרן ההלוואות תפרע ב-39 תשלומים שווים של כ-1.43% כל אחד אשר ישולמו בכל רבעון, החל מיום 14 באוקטובר, 2022, ועד ליום 14 באפריל, 2032, (כולל), ותשלום קרן אחרון של כ-44% שיפרע ביום 14 ביולי, 2032. הריבית בגין ההלוואות תשולם אחת לרבעון, החל ביום 14 באוקטובר 2022 ועד ליום 14 ביולי 2032 באותם תאריכים. בחודש אוגוסט, 2022, העמיד לחברה אותו גוף מוסדי מסגרת אשראי בסך של 400 מיליון ש"ח. מסגרת זו מהווה מסגרת אשראי נוספת למחזור החוב בסך של 175 מיליון ש"ח שבוצע בבילו סנטר כאמור לעיל. בחודש אוגוסט, 2022 נוצלה מסגרת האשראי האמורה להלוואה בסך של 400 מיליון ש"ח לתקופה של 10 שנים. ההלוואה מובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על החזקתיה של מרכזי מסחר במניות בילו סנטר, אשר מחזיקה גם ב-50% מהזכויות בקניין עופר הגבעה; וכן בערבות של מרכזי מסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור ח.4. לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2022.

## ו. חידוש הסכם העסקת מנכ"ל:

ביום 21 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את הארכת תקופת הכהונה של מנכ"ל החברה, מר אופיר שריד, לתקופה נוספת בת שלוש (3) שנים, החל מיום 1 בנובמבר 2022. ביום 1 בנובמבר 2022 הוקצו 79,095 כתבי אופציה למנכ"ל החברה, זאת לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") וזאת בהמשך לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 21.9.2022 כאמור. לפרטים, נוספים ראו סעיף 12 לפרק העדכון תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח רבעוני זה וכן ביאור ט.4. לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2022.

## ז. דיבידנד שהוכרז

בחודש אוגוסט, 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 120 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 5 לספטמבר, 2022. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה אשר פורסם ביום 15 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-083517), המובא בזאת על דרך ההפניה. בחודש נובמבר, 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח. הדיבידנד ישולם ביום 12 לדצמבר, 2022. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

## ח. הרחבת אגרות חוב

בחודש נובמבר, 2022, הנפיקה החברה, במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים הנמנים עם הסוג שנקבע בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 כ-287 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב הקיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של כ-0.92 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ'), בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-264 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של כ-2.32%.

**1. ממשל תאגידי**

**1.1 מינוי דירקטורים:**

א. ביום 27.4.2022 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מינויה של גב' רינת גזית לתקופת כהונה שלישית כדירקטורית חיצונית בחברה, החל מתום תקופת כהונתה השנייה (היינו, לתקופה בת שלוש שנים שתחילתה ביום 26.5.2022) וכן את אישור מינויו של מר שלמה זהר לתקופת כהונה שנייה כדירקטור חיצוני בחברה, החל מתום תקופת כהונתו הראשונה (היינו, לתקופה בת שלוש שנים שתחילתה ביום 6.5.2022). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14.3.2022 בדבר זימון האסיפה כללית של בעלי המניות (מס' אסמכתא: 01-029410-2022) וכן דיווח מיידי מיום 27.4.2022 בדבר תוצאות האסיפה הכללית (מס' אסמכתא: 01-051763-2022), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

ב. לפרטים אודות מינויים של גב' דורית סלינגר כדירקטורית בלתי תלויה ושל מר רועי עזר כדירקטור בחברה, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה יום 15.8.2022 (מס' אסמכתאות: 01-083520-2022 ו- 01-083523-2022, בהתאמה), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

**1.2 סיום כהונת דירקטורים:**

לפרטים אודות סיום הכהונה של הדירקטורים הבלתי תלויים מר אבשלום מוסלר ז"ל וגב' סני איתן, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 21.7.2022 (מס' אסמכתא: 01-077055-2022) ו- 7.6.2022 (מס' אסמכתא: 01-057924-2022), בהתאמה, המובאים בזאת על דרך ההפניה.

**1.3 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

דירקטוריון החברה החליט בהתאם לסעיף 92 (א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, הוא שני דירקטורים, זאת בהתחשב בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. למועד הדוח מכהנים בחברה שישה דירקטורים המסווגים כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה שוקי אורן, שלמה שרף, רינת גזית, שלמה זהר, דורית סלינגר ויצחק נודרי זיזוב). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים האמורים לעיל, ראו סעיף 15 לפרק הפרטים הנוספים על התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 שפורסם ביום 14.3.2022 וכן דיווח מיידי בדבר מינויה של גב' דורית סלינגר מיום 15.8.2022 (מס' אסמכתא: 01-083520-2022), המובא בזאת על דרך ההפניה.

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

**1.4 דירקטורים בלתי תלויים**

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

**1.5 ועדת איתור לדירקטורים חיצוניים חדשים**

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

**1.6 נוהל לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים**

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

## 1.7. עניינים הנוגעים לתיחום פעילות

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

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

## 1.8. תרומות

מדיניות החברה לגבי תרומות נקבעה לסכום שיהיה לא יותר מ-0.5% מהרווח הנקי. מתחילת שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה תרמה מליסרון סך של כ-850 אלפי ש"ח.

## 1.9. מבקר פנימי

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

## 2. דיווח פיננסי

### 2.1. פרטים בדבר הערכת שווי

לדוח רבעוני זה צורפו עדכונים פנימיים להערכות שווי של הנכסים כדלקמן: קניון עופר רמת אביב ועופר הקריון אשר סווגו כהערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי". לפרטים אודות נכסים אלו, המסווגים כנכסים מהותיים מאוד בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון" הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראו סעיפים 4.1 ו-4.2 בהתאמה לעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. כמו כן ובהתאם, בין היתר, להתחייבויות החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג) שהונפקו על ידה וכן בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", צורפו לדוח רבעוני זה עדכונים פנימיים להערכות שווי לעופר גרנד קניון חיפה, עופר הקניון הגדול פתח תקווה, קניון עופר רחובות, קניון עופר באר שבע וכן חוצות המפרץ חיפה. לפרטים אודות נכסים אלו, בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון" הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראה סעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. לגילוי אודות הערכת שווי בהתאם לתקנה 8 ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים) ראו נספח ג' לדוח דירקטוריון זה.

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

ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2022.

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

אופיר שריד  
מנכ"ל

ליאורה עופר  
יו"ר הדירקטוריון

היום: 23 בנובמבר, 2022

## נספחים

נספח א' – טבלאות עזר מפורטות

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב מליסרון

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

נספח ד' – פירוט פרויקטיים אביב יזום

**נספח א' – טבלאות עזר מפורטות**

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

לשנה		לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של תשעה חודשים		
שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	
ביום	ביום	ביום	ביום	ביום	ביום	
31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022		
1,402	392	486	1,012	1,277		הכנסות מדמי שכירות, מכירת דירות ואחרות
367	112	168	263	364		עלות אחזקה ותפעול ומכירת דירות
1,035	280	318	749	913		<b>רווח גולמי</b>
7	3	7	4	15		הוצאות שיווק ופרסום
62	16	19	45	56		הוצאות הנהלה וכלליות
<b>966</b>	<b>261</b>	<b>292</b>	<b>700</b>	<b>842</b>		<b>רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
1,357	250	145	600	965		עליית שווי נדל"ן להשקעה, נטו והפסד מימוש
3	(2)	(2)	5	(17)		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<b>2,326</b>	<b>509</b>	<b>435</b>	<b>1,305</b>	<b>1,790</b>		<b>רווח מפעולות רגילות לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(440)	(128)	(157)	(359)	(526)		הוצאות מימון
53	10	9	40	22		הכנסות מימון
<b>1,939</b>	<b>391</b>	<b>287</b>	<b>986</b>	<b>1,286</b>		<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
(466)	(98)	(67)	(206)	(270)		מסים על ההכנסה
<b>1,473</b>	<b>293</b>	<b>220</b>	<b>780</b>	<b>1,016</b>		<b>רווח לתקופה</b>

**לוח פירעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב**

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

סך הכל	הלוואות שניתנו כנגד בטוחות	ניירות ערך מסחריים והלוואות ז"ק	בנטרול זכויות המיעוט בהלוואות מאוחדות	הלוואות בנקאיות וממוסדות פיננסיים		אגרות חוב	
				פיננסיים	אגרות חוב		
799	(10)	-	(3)	49	763		חלות שוטפת
1,339	(152)	99	(3)	693	702		שנה שנייה
3,577	(7)	-	(3)	32	3,555		שנה שלישית
1,494	-	-	(3)	30	1,467		שנה רביעית
3,419	(261)	-	(37)	456	3,261		שנה חמישית ואילך
<b>10,628</b>	<b>(430)</b>	<b>99</b>	<b>(49)</b>	<b>1,260</b>	<b>9,748</b>		<b>סך הכל פירעונות</b>
80							יתרת פרמיה
1							יתרת הפרשים מקוריים
							חשבונאיים
<b>10,709</b>							<b>סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב*</b>

\* לא כולל חלק החברה בהלוואות אביב ייזום בסך של 35 מיליון ש"ח.



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

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

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

שנת	1-9	1-9	
2021	2021	2022	במיליוני ש"ח
1,541	817	1,053	<b>רווח נקי לתקופה</b>
			<b>התאמות:</b>
(1,327)	(609)	(910)	בנטרול התאמת שווי הון
5	3	8	בנטרול פחת והפחתות
(22)	(12)	32	בנטרול הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
6	4	3	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
1	(6)	(4)	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(84)	(24)	(78)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
(3)	(5)	17	בנטרול הוצאות (הכנסות) אחרות
4	2	6	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
422	182	212	בנטרול מיסים נדחים, מיסים בגין שנים קודמות ומסי שבח הון
23	17	21	נוסף – FFO חברות בשליטה משותפת
(27)	(20)	(24)	בניכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
<b>539</b>	<b>349</b>	<b>336</b>	<b>סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות</b>
205	186	345	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
<b>744</b>	<b>535</b>	<b>681</b>	<b>סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה</b>
(21)	(15)	(20)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים *
<b>723</b>	<b>520</b>	<b>661</b>	<b>סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת אינפלציה על מיסים)</b>
<b>2.4%</b>	<b>2.2%</b>	<b>4.4%</b>	<b>שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה</b>

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

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון

מהותיות	שווי שוק 30.09.2022 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.09.2022 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 30.09.2022 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 30.09.2022 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 30.09.2022 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה כן/לא	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	דירוג למועד הדוח	בהנפקה	שם חברה מדרגת	סדרה
לא מהותי	*152	7	294	293	266	ריבית חצי שנתית קבועה 10/4, 10/10 בשנים 2012-2023	כן	1.3%-5.1%	4.9%	קבועה	1,060,073	AA	AA	מעלות	<b>אליח'י</b> 9/10/2011 הרחבות: 10/01/2012 11/01/2012 02/05/2013 15/06/2014 31/03/2015
מהותי	1,501	6	1,480	1,485	1,367	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	כן	1.33%-2.29%	1.76%	קבועה	1,528,817	AA	A+	מעלות	<b>אליח'י</b> 31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבות: 24/02/2019 16/04/2020
מהותי	1,436	7	1,395	1,402	1,290	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	כן	2.19%-2.82%	2.3%	קבועה	1,469,530	AA	A+	מעלות	<b>אליח'י</b> 31/03/2015 הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017
לא מהותי	284	5	274	274	237	ריבית חצי שנתית קבועה – 30/11 - 30/5 בשנים 2016- 2023 תשלום אחד בלבד ב-30/5	כן	5.18%	5.85%	קבועה	1,765,784	AA	AA-	מעלות	<b>אליח'י</b> 05/05/2016

\* שווי השוק לוקח בחשבון את יום האקס שחל לפני תאריך המאזן (28 בספטמבר, 2022), ולכן הוא נמוך מהערך בספרים.

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

מהותות	שווי שוק 30.09.2022 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.09.2022 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 30.09.2022 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 30.09.2022 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 30.09.2022 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה כן/לא	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	דירוג למועד הדוח	בהנפקה	שם חברה מדרגת	סדרה
מהותי	1,394	13	1,389	1,360	1,250	ריבית חצי שנתית קבועה – 27/4 ו- 27/10 בשנים 2016- 2026 (תשלום 2016) ב-27/10 בלבד ו- 2026 תשלום ב- 27/4 בלבד	כן	0.52%-2.29%	2.15%	קבועה	1,370,403	AA	AA-	מעלות	<b>אליח יז</b> 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020
לא מהותי	941	8	941	941	941	ריבית חצי שנתית קבועה – 30/6 ו- 30/12 בשנים 2016- 2024 (תשלום 2016) ב-30/12 בלבד	כן	3.15%-3.79%	3.5%	קבועה	1,062,425	AA	AA-	מעלות	<b>אליח טז</b> 19/04/2016 הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017
לא מהותי	822	9	824	813	751	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/4 ו- 01/10 בשנים 2017- 2027	כן	1.69%-2.49%	2.35%	קבועה	827,516	AA	AA-	מעלות	<b>אליח טז</b> 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018
מהותי	1,212	7	1,280	1,215	1,122	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	כן	0.75%-2.38%	2.25%	קבועה	1,221,743	AA	AA-	מעלות	<b>אליח יז</b> 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021
לא מהותי	378	1	403	405	380	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2020-2028 (תשלום ב-01/07) בלבד	כן	0.79%	0.65%	קבועה	400,000	AA	AA	מעלות	<b>אליח יח</b> 03/03/2020
לא מהותי	420	2	436	439	411	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2021- 2029	כן	1.57%	1.43%	קבועה	428,000	AA	AA	מעלות	<b>אליח יט</b> 18/08/2020
מהותי	973	1	1,110	1,119	1,067	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2022-2030 (תשלום ב-01/01) בלבד	כן	0.38%	0.25%	קבועה	1,111,501	AA	AA	מעלות	<b>אליח כ'</b> 17/08/2021

\* לפרטים נוספים לגביי הרחבת סדרה כ' לאחר תאריך המאזן ראו עמוד 28 לדוח דירקטוריון זה.

## הערות לנספח ב':

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

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

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

16. לפרטים הנדרשים מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה אודות אגרת החוב הבין חברתית אשר החליפה את אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש ואשר נחתמה בין החברה לבין בריטיש ראה ביאור 5 במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2021.
17. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ד) ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ד) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488).
18. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ו) ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ו) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488). לעניין התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לשטר כאמור.
19. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
20. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 9 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 4 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-017334).
21. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ח) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-01780), בהתאמה).
22. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ט) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
23. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).
24. הנאמן של אגרות החוב סדרות ו', י', י"ג, י"ד, ט"ז, י"ח, י"ט ו-כ' - רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, האחראית על הסדרות אצל הנאמן הינה עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דוא"ר: michal@rpn.co.il; כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778.
25. הנאמן של אגרות החוב סדרות י"א, ט"ו ו-י"ז - הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. איש הקשר הינו עו"ד דן אבנון, טל' 03-5274867. דואר אלקטרוני [hermetic@hermetic.co.il](mailto:hermetic@hermetic.co.il) כתובת דואר: רח' הירקון 113 ת"א. ת.ד. 3524 ת"א 61034.
26. למועד הדוח ובמהלך תקופת הדוח החברה עמדה ועומדת בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב של החברה לפירעון מיידי.
27. החברה לא נדרשה במהלך תקופת הדיווח על ידי הנאמנים של אגרות החוב של החברה לבצע פעולות כלשהן ביחס לאגרות החוב.
28. ליום אישור הדוחות הכספיים מדורגות כל אגרות החוב הלא מובטחות של החברה וכן ואגרות החוב המובטחות בנכסי נדל"ן של החברה בדירוג IAA. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 28.2.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-024553) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה ט"ו) ו-(סדרה י"ז) של החברה אינן מובטחות.
29. להבטחת אגרות החוב (סדרה ו') שעבדה החברה כ-121 מיליון מניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש"), בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, לרבות כל הזכויות הנובעות מהן והקשורות עימן. מספר המניות המשועבדות נגזר מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו'), הונה העצמי של בריטיש וממספר המניות המונפק שלה. לפרטים אודות מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') המצורף כנספח 2 לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. בהתאם להוראות הדין והתחייבויות החברה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרות י"ב ו-י"ג), דוחותיה הכספיים של בריטיש ליום 30 בספטמבר 2022 מפורסמים בד בבד עם דוח זה. השווי הבטוחתי ביום 30 בספטמבר, 2022 עמד על 5.6% ובסמוך למועד פרסום דוח זה, היינו ביום 22 בנובמבר, 2022 עמד על 2.8%. 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.
30. להבטחת אגרות החוב (סדרה י') שועבדו בשעבוד מדרגה שנייה זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק (לאחר פירעון סופי של סדרה ה' כאמור לעיל השעבוד הפך להיות שעבוד מדרגה ראשונה), לרבות הפירות ותגמולי הביטוח הנובעים ממנו. לפרטים אודות השווי של מתחם הקריון ראו עדכון הערכת השווי אשר מפורסם בד בבד עם דוח זה. לפרטים עוזדות מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066961).
31. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ג) ערבה בריטיש בערבות אוטונומית בלתי מסויגת ולא כל תנאי (למעט אלה המנויים בכתבי הערבות), ללא הגבלה בסכום, אשר אינה ניתנת לשינוי אלא באותם התנאים בהם ניתן לשנות את שטר הנאמנות ל-(סדרה י"ג) של החברה, לפי העניין, לקיום כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה לפי העניין. בנוסף, מלוא הזכויות של החברה מכוח אגרות חוב בין חברתיות בינה לבין בריטיש, אשר במסגרתן מחויבת בריטיש כלפי החברה מכוח אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש (אשר נמחקו מהמסחר בבורסה), לפי העניין, שועבדו כל אחד בשעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, לטובת כל אחד מהנאמנים עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג), של החברה, לפי העניין. לפרטים נוספים ראו סעיף 6 בכל אחד משטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג), לפי העניין, המצורפים **כנספח ב'**, בהתאמה, לדוח הצעת מדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-059503).

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

מועד בחינה - 30/06/2022	מועד בחינה - 30/09/2022	ההתניה הפיננסית	סדרה
		הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מסכום של 2.5-2.9 (לפי הסדרה הרלוונטית) מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר.	אגרות חוב (סדרה י'), (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה י"ד), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ')
הון עצמי - 9.9 מיליארד ש"ח	הון עצמי - 10 מיליארד ש"ח	יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, בתוספת התחייבות מיסים נדחית נטו לא יפחת מ-20%-23% (לפי הסדרה הרלוונטית) מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות.	אגרות חוב (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה ט"ו), (סדרה י"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט)
יחס ההון העצמי - 57%	יחס ההון העצמי - 55%	יחס בין סך ההתחייבויות לבין סך הנכסים (LTV) של בריטיש (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 5.5.3 בשרטי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג)), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, לא יעלה על 55%	אגרות חוב (סדרה י"ג)

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

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



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

זיהוי נושא ההערכה	עופר רמת אביב
עיתוי ההערכה	30/09/2022
שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	2,697
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)	2,697
זיהוי המעריך ואפיונו	- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב
מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך	- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	- שיעור היוון 6.25%-7.25% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות

זיהוי נושא ההערכה	עופר הקריון
עיתוי ההערכה	30/09/2022
שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	2,522
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)	2,522
זיהוי המעריך ואפיונו	- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב
מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך	- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	- שיעור היוון 6.5%-7.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.25%-10.27% להכנסות אחרות - שטח של כ-5,100 מ"ר המושכר לגופים ממשלתיים הוון בשיעור של 5.5%

עופר הקניון הגדול פתח תקווה	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2022	עיתוי ההערכה
1,842	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,842	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המערך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
- שיעור 7.5%-6.5% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.5%-7.5% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר גרנד קניון חיפה	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2022	עיתוי ההערכה
1,797	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,797	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המערך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
- שיעור 7.75%-6.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.5%-8.25% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר באר שבע	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2022	עיתוי ההערכה
1,245	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,245	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המערך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
- שיעור 7.1%-8.1% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.5%-8.6% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

קניון עופר רחובות	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2022	עיתוי ההערכה
1,423	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,423	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המערך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
- שיעור 6.75%-7.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.75%-10% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

חוצות המפרץ	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2022	עיתוי ההערכה
680	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,360	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 6.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

פרויקטים בתהליך בנייה

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	סה"כ יחידות לבנייה	סה"כ יחידות לשיווק למגורים שנמכרו	שיעור השלמה הנדסי (%)	סה"כ הכנס' צפויים מהפרויקט		סה"כ רווח נולמי צפוי (מיליון ש"ח)	יתרת עודפים צפויים בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (במיליון ש"ח)	הון עצמי שהושקע בפרויקט	רווח נולמי שהוכר עד ליום 30.09.2022
							סה"כ עלויות	סה"כ רווח נולמי צפוי (מיליון ש"ח)				
אביב באחימאיר	85%	נוב-2019	מרץ-2023	64	64	84%	640	533	107	171	88	38
אביב במגורי האומה	51%	דצמ-2018	שלב א' יולי-2022 שלב ב' מרץ-2023	266	254	שלב א'-100% שלב ב'-58%	596	490	106	160	78	57
אביב בחנקין תל אביב	51%	דצמ-2020	אוג-2023	30	15	73%	98	75	23	28	11	13
אביב ברמה"ש רחוב הנצח	60%	ינו-2021	יולי-2023	28	16	63%	61	53	8	14	8	3
אביב בפודים	80%	אפר-2022	יולי-2025	111	74	3%	212	180	32	48	24	-
<b>סה"כ</b>				<b>499</b>	<b>423</b>		<b>1,607</b>	<b>1,331</b>	<b>276</b>	<b>421</b>	<b>209</b>	<b>111</b>
סה"כ חלק אביב				<b>311</b>	<b>260</b>		<b>1,104</b>	<b>917</b>	<b>187</b>	<b>288</b>	<b>144</b>	<b>70</b>

פרויקטים בתכנון

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות דירות בבניין אחרי בנייה	סה"כ דירות המיועדות למכירה	סה"כ הכנס' מהפרויקט (מיליון ש"ח)	סה"כ עלויות צפויים (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח נולמי צפוי (מיליון ש"ח)
רידינג, תל אביב	85%	2023	92%	התקבל היתר בנייה בתנאים	36	46	188	152	36
המקור, רמת גן	84.75%	2023	100%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	24	48	121	101	20
הסתדרות מתחם ג', גבעתיים	85%	2023	100%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	115	207	758	614	144
הסתדרות מתחם ד', גבעתיים	85%	2023	95%	עובדים על הכנת בקשה להיתר בנייה	8 + 48 חנויות	86	332	257	75
הסתדרות מתחם ה', גבעתיים	85%	2023	89%	עובדים על הכנת בקשה להיתר בנייה	48	86	313	255	58
הסתדרות מתחם ו', גבעתיים	85%	2025	74%	הוגשה תוכנית לאישור תב"ע	208	374	1,297	1,058	239
הסתדרות מתחם יא', גבעתיים	85%	2024	84%	תב"ע הופקדה להתנגדויות	50	110	371	289	82
הסתדרות מתחם יב', גבעתיים	85%	2024	84%	תב"ע הופקדה להתנגדויות	50	110	358	287	71
מעוז אביב, תל אביב	80%	2024	83%	לקראת אישור העיצוב האדריכלי והגשת בקשה להיתר בנייה	96	266	590	484	106
סוקולב, תל אביב	85%	2025	86%	התקבלה המלצת הוועדה המקומית. לקראת הגשה התב"ע לוועדה המחוזית	33 + 2 יח"ד מסחר	66	169	143	26
מעלה השואבה, רמת גן	85%	2025	96%	התקבלה המלצת הוועדה המקומית. לקראת הגשה התב"ע לוועדה המחוזית	47 + מחסן	85	233	199	34

## פרויקטים בתכנון (המשך)

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות אחריות המיועדות למכירה	סה"כ הכנסות צפויות מהפרויקט (מיליון ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)
חפץ חיים, תל אביב	70%	2023	90%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	32	32	95	82	13
הגלעד, תל אביב	75%	2025	85%	תכנון ראשוני מול העירייה	28	13	86	74	12
הרואה הגת בן גוריון, רמת גן	85%	לא ידוע	75%	תכנון ראשוני מול העירייה	66 + 10 יח"ד מסחר	120	403	331	72
עוזיאל, רמת גן	85%	2027	74.5%	תכנון ראשוני מול העירייה	48 + 2 יח"ד מסחר	82	192	164	28
<b>סה"כ</b>					<b>929</b>	<b>1,635</b>	<b>5,506</b>	<b>4,490</b>	<b>1,016</b>
<b>סה"כ חלק אביב</b>					<b>781</b>	<b>1,375</b>	<b>4,627</b>	<b>3,792</b>	<b>858</b>

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

### הנדרש על פי דין

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות אחריות המיועדות למכירה	סה"כ הכנסות צפויות מהפרויקט (מיליון ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)
נוח, תל אביב	30%	לא ידוע	70%	תכנון ראשוני מול העירייה	96	83	416	364	52
יפת, תל אביב	42.5%	2026	62%	תכנון ראשוני מול העירייה	97	172	457	411	46
<b>סה"כ</b>					<b>193</b>	<b>255</b>	<b>873</b>	<b>775</b>	<b>98</b>
<b>סה"כ חלק אביב</b>					<b>70</b>	<b>98</b>	<b>319</b>	<b>284</b>	<b>35</b>

- בנוסף מקדמת אביב מספר פרויקטים נוספים שאינם מוצגים לעיל, שכן במועד זה אין ביניהם וודאות תכנונית ו/או היקף חתימות מינימאלי.
- לא כולל את קרקע ברחוב טבנקין בתל אביב, שאביב יזום זכתה במכרז לרכישתה. לפרטים נוספים ראו עמוד 12 לדוח דירקטוריון זה.



# דוחות כספיים ליום 30 לספטמבר 2022



מליסרון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
2	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
4-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-18	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

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



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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **מליסרון בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה בכ-409 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם ב-77 מיליוני ש"ח ו-7 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו, ומסקנתנו ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 23 בנובמבר, 2022

31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
1,058	1,264	617
355	347	327
1,137	1,131	12
43	58	39
29	28	31
53	50	70
200	200	-
2,875	3,078	1,096
159	160	214
509	451	1,172
595	592	604
12	12	11
10	8	9
20,379	19,543	21,881
21,664	20,766	23,891
24,539	23,844	24,987
982	982	149
1,755	1,752	764
145	118	200
194	197	163
124	85	93
3,200	3,134	1,369
9,169	9,467	9,065
27	29	1,211
2,984	2,782	3,196
2	2	2
56	55	107
12,238	12,335	13,581
8,666	7,971	9,565
435	404	472
9,101	8,375	10,037
24,539	23,844	24,987

**נכסים שוטפים:**

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

**נכסים לא שוטפים:**

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

**התחייבויות שוטפות:**

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

**התחייבויות לא שוטפות:**

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

**הון:**

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

23 בנובמבר, 2022

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
1,424	397	437	1,028	1,239
373	113	123	267	320
1,051	284	314	761	919
61	15	18	44	55
7	3	5	4	13
983	266	291	713	851
1,327	250	146	609	910
84	7	8	24	78
3	(2)	(2)	5	(17)
2,397	521	443	1,351	1,822
450	131	157	367	537
53	10	10	40	22
2,000	400	296	1,024	1,307
459	98	66	207	254
1,541	302	230	817	1,053
1,473	293	220	780	1,016
68	9	10	37	37
1,541	302	230	817	1,053
1,473	293	220	780	1,016
68	9	10	37	37
1,541	302	230	817	1,053
31.06	6.20	4.64	16.45	21.39
47,456	47,450	47,482	47,446	47,476

הכנסות מדמי שכירות ואחרות

עלויות אחזקה ותפעול

**רווח גולמי**

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות פרסום ושיווק

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

עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

והפסד ממימוש

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות

לפי שיטת השווי המאזני, נטו \*

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

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

הוצאות מימון

הכנסות מימון

**רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה**

הוצאות מיסים על ההכנסה

**רווח נקי לתקופה****רווח נקי לתקופה המיוחס ל:**

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

**סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:**

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח למניה רגילה 1 ש"ח (בש"ח)****המיוחס לבעלי המניות של החברה:**

רווח בסיסי ומדולל

**מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח****הבסיסי למניה (באלפים)**

\*סווג מחדש (לפירוט נוסף ביאור 2.ג.)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
				מקנות שליטה	מקנות שליטה	מניות	מניות	מניות	
9,101	435	8,666	6,459	(9)	(4)	10	2,148	62	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
1,053	37	1,016	1,016	-	-	-	-	-	שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022:
-	-	-	-	-	-	(1)	1	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
3	-	3	-	-	-	3	-	-	הנפקת מניות לעובדים
(120)	-	(120)	(120)	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
10,037	472	9,565	7,355	(9)	(4)	12	2,149	62	דיבידנד ששולם
									יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	
9,926	462	9,464	7,255	(9)	(4)	12	2,148	62	יתרה ליום 1 ביולי 2022
230	10	220	220	-	-	-	-	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022:
-	-	-	-	-	-	(1)	1	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
1	-	1	-	-	-	1	-	-	הנפקת מניות לעובדים
(120)	-	(120)	(120)	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
10,037	472	9,565	7,355	(9)	(4)	12	2,149	62	דיבידנד ששולם
									יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות משלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל
8,075	398	7,677	5,473	(9)	(4)	8	2,147	62
								יתרה ליום 1 ביולי 2021
								שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021:
302	9	293	293	-	-	-	-	-
								סך הכל רווח כולל לתקופה
1	-	1	-	-	-	1	-	-
								עלות משלום מבוסס מניות
(3)	(3)	-	-	-	-	-	-	-
								דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
8,375	404	7,971	5,766	(9)	(4)	9	2,147	62
								יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.



לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2021					<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
מבוקר					רווח נקי לתקופה התאמות בגין:
1,541	302	230	817	1,053	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(84)	(7)	(8)	(24)	(78)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו ועלויות למימוש
(1,327)	(250)	(146)	(609)	(910)	פחת והפחתות
7	1	3	3	10	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
6	1	1	4	3	הוצאות מיסים על ההכנסה
459	98	66	207	254	הכנסות מימון מהלוואות שניתנו, נטו
(11)	(3)	(8)	(8)	(15)	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
7	-	4	4	11	שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
184	66	104	178	362	השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
(10)	(2)	(4)	(7)	(17)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
(29)	(3)	7	(21)	28	
743	203	249	544	701	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
26	13	4	11	4	ירידה בלקוחות
7	13	(2)	9	(1)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
9	11	5	7	16	עלייה בספקים ונותני שירותים
13	14	6	6	(7)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
-	1	-	-	22	עלייה בהתחייבויות אחרות
55	52	13	33	34	
(64)	(20)	(14)	(42)	(68)	מס הכנסה ששולם, נטו
734	235	248	535	667	<b>מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2021				
מבוקר				
(42)	(42)	-	(42)	-
-	-	(600)	-	(600)
18	5	12	14	23
-	(1)	(7)	-	1
-	-	-	-	(59)
-	-	-	-	(7)
-	-	-	-	(113)
(392)	(84)	(131)	(299)	(358)
-	-	-	-	203
-	-	-	-	(50)
(53)	-	-	(53)	-
(67)	-	-	(67)	-
5	-	-	5	-
(7)	(2)	(5)	(3)	(17)
(5)	(7)	2	(1)	3
(543)	(131)	(729)	(446)	(974)

## תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישת חברה מוחזקת שאוחדה לראשונה	
רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (ראה ביאור 4.4).	
החזר הלוואה וריבית מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	
השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו	
תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה	
מיסים ששולמו בגין רכישת נדל"ן להשקעה	
רכישת נדל"ן להשקעה (ראה ביאור 4.ה).	
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	
חייבים בגין נדל"ן להשקעה	
תשלום בפשרה	
השבה עקב ביטול מכר חלקי	
מיסים שנתקבלו בגין מימוש נדל"ן להשקעה	
השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	
החזר (מתן) הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו	

## מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

## תזרימי מזומנים לפעילות מימון

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת	
דיבידנד ששולם	
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	
אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו	
קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים (ראה ביאור 4.ח).	
רכישה נוספת של מניות בחברה בת	
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	
פרעון אגרות חוב	

## מזומנים, נטו, לפעילות מימון

## עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

## יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

## יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

**מליסרון בע"מ**

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
65	39	98	39	98	ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	2	תקבול פקדון בנאמנות בגין מימוש נדל"ן להשקעה
-	-	1	-	32	היטל בגין נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(1,116)	פרעון אנ"ח מפקדון בנאמנות
1,103	1,103	-	1,103	-	פקדון בנאמנות בגין הנפקת אנ"ח

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
280	72	56	212	175	ריבית ששולמה
7	1	1	5	4	ריבית שהתקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

א. מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 5 באוגוסט 1987 כחברה פרטית מוגבלת במניות, החברה מוגדרת כתושבת ישראל. החברה הינה הבעלים והמפעיל במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, של קניונים, מרכזי מסחר ופארקים למשרדים מהגדולים והמובילים בארץ. בנוסף, מחזיקה החברה 100% ממניות חברת גרופר וזאת כחלק מהקמת זרוע דיגיטל (לפרטים נוספים ראו ביאור 1.11.ג. בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021).  
כמו כן, ביום 3 ביולי, 2022, השלימה החברה עסקה לרכישת 50% מהון המניות של אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ, הפועלת בתחום ייזום והקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית (לפרטים נוספים ראו ביאור 1.4.ז.).

השימושים העיקריים בתחום הנדל"ן המניב הינם:

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

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

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

החברה נסחרת בבורסה החל מיום 29 ביולי 1992.

בעלת השליטה בחברה היא חברת עופר השקעות בע"מ (להלן: "עופר השקעות") המחזיקה בכ-51.47% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

מען החברה: שדרות אבא אבן 1 הרצליה פיתוח.

## ב. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומי:

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

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

## ד. פרטים בדבר מדד המחירים לצרכן:

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

31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022	
102.3	102.1	106.8	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	
2.40	0.79	1.23	2.20	4.40	השינוי במדד המחירים לצרכן (באחוזים)

## א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

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

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

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

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

## ביאור 3 – מכשירים פיננסיים:

## א. שווי הוגן:

## מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן:

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

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

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

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

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

31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022
355	347	327
355	347	327

## נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך סחירים (רמה 1)

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

31.12.2021		30.9.2021		30.9.2022		התחייבויות פיננסיות אגרות חוב סחירות
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
11,825	10,999	11,983	11,298	9,513	9,895	

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

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

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

ליום 30 ביוני, 2022, ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי השכירות. השינוי ב-NOI נבע בעיקר מעדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה ועדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד. כמו כן, עודכן השווי ההוגן של פרויקטים בבנייה, וזאת בעיקר בעקבות התקדמות בשיווקם (חתימה על חוזי השכירות). החברה רשמה בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני, 2022, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 764 מיליון ש"ח ו-614 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. ליום 30 בספטמבר, 2022, עודכנו הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה על ידי מעריכת השווי הפנימית של החברה, בעיקר בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2022, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 910 מיליון ש"ח ו-146 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה.

## ב. מימוש נדל"ן להשקעה:

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

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

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

## ד. פרעון אג"ח:

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

## ה. רכישת מקרקעין:

- ביום 12 באפריל, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של כ-9 דונם, הממוקמת בסמיכות לפארק עופר הכרמל בתמורה ל-36 מיליון ש"ח. הקרקע תשמש את החברה להרחבה עתידית של פארק עופר הכרמל.
- ביום 1 ביוני, 2022, התקשרה החברה עם חברת מ. יוחננוף ובניו (1988) בע"מ בהסכם רכישה ושותפות לקידום הייזום, התכנון והביצוע במשותף של פרויקט, להקמת מרכז מסחרי פתוח שיכלול מסחר ומשרדים, בשטח של כ-24 אלפי מ"ר ביבנה. בהתאם להסכם, רכשה החברה 70% מזכויות החכירה בקרקע עליה יוקם הפרויקט בתמורה לסך של כ-47 מיליון ש"ח (כך שלאחר העסקה מחזיקה החברה ב-70% מהזכויות הקנייניות במקרקעין).
- ביום 7 ביוני, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של כ-16.5 דונם באיזור צומת כנות בתמורה לכ-29 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר, 2022, נחתם הסכם לרכישת קרקע נוספת צמודה בשטח של כ-4 דונם בתמורה לכ-5 מיליון ש"ח. הקרקעות שנרכשו, הינן חלק ממתחם כולל של כ-250 דונם ביעוד חקלאי, כאשר המועצה המקומית מקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית לשינוי ייעוד המתחם בו מצויות הקרקעות מחקלאות ללוגיסטיקה (תעשייה ואחסנה) ומשרדים.
- ביום 2 באוקטובר, 2022, התקשרה החברה בהסכם מותנה, עם צד שאינו קשור לחברה, הכולל תנאי מפסיק (לפיו, מהסיבות הקבועות בהסכם, רשאית החברה לבטל את ההסכם עד למועד שנקבע), לרכישת קרקע בשטח של כ-4.5 דונם בתל אביב עליה בנוי כיום מבנה המשמש למסחר ומשרדים מעל קומות מרתף, בתמורה לסך של 298 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון. זכויות הבנייה המאושרות מתירות בניית כ-17.5 אלף מ"ר משרדים להשכרה (מעל 6 קומות מרתף) ובכוננת החברה לפעול להעצמת זכויות הבנייה.

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

1. התקשרות עם שוכר חדש:

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

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

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

ההשקעה באביב ייזום מוצגת בספרי החברה בשיטת השווי המאזני החל מיום 1 ביולי, 2022.

הקצאת עלות הרכישה במיליוני ש"ח:

600	תמורה ששולמה
<u>286</u>	הון נרכש
<b>314</b>	<b>הפרש מקורי</b>
	<b>ייחוס הפרש מקורי:</b>
26	צבר פרויקטים
95	פרויקטים צפויים
13	שם מסחרי
(31)	עתודה למס
<u>211</u>	מוניטין
<b><u>314</u></b>	<b>סה"כ</b>

התמורה ששולמה כוללת סכומים הקשורים להטבות צפויות והתפתחויות עתידיות. כל אלו הביאו ליצירת מוניטין בגובה 211 מיליוני ש"ח.

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

## ח. הלוואות מגוף מוסדי:

1. בחודש יולי, 2022, התקשרה אזו-ריט בילו סנטר בע"מ (להלן- "בילו סנטר") המוחזקת (בעקיפין) על-ידי החברה ב-72% באמצעות החברה הבת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ המוחזקת (בעקיפין) על ידי החברה ב-100% ("מרכזי מסחר"), עם גוף מוסדי בהסכם להעמדת הלוואות בהיקף של 175 מיליון ש"ח, שתשמשנה לפרעון חלק מהלוואות קיימות של בילו סנטר, שיתרתן ליום 30 ביוני, 2022, כ-222 מיליון ש"ח. ההלוואות מובטחות בשעבוד על זכויות החברה במתחם הפתוח "עופר בילו סנטר" וכן בערבות של מרכזי מסחר והחברה. ההלוואות שהועמדו כאמור צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 1.77%-1.89%. קרן ההלוואות והריבית יפרעו ב-40 תשלומים כדלקמן: קרן ההלוואות תפרע ב-39 תשלומים שווים של כ-1.43% כל אחד אשר ישולמו בכל רבעון, החל מיום 14 באוקטובר, 2022 ועד ליום 14 באפריל, 2032 (כולל), ותשלום קרן אחרון של כ-44% שיפרע ביום 14 ביולי, 2032. הריבית בגין ההלוואות תשולם אחת לרבעון באותם תאריכים.
2. בחודש אוגוסט, 2022, העמיד לחברה אותו גוף מוסדי, מסגרת אשראי בסך של 400 מיליון ש"ח. מסגרת אשראי זו מהווה מסגרת אשראי נוספת למחזור החוב בסך של 175 מיליון ש"ח שבוצע בבילו סנטר כאמור לעיל. מסגרת האשראי הנוספת הומרה להלוואה בגובה המסגרת לתקופה של 10 שנים, ומובטחת בשעבוד מדרגה ראשונה על החזקותיה של מרכזי מסחר במניות בילו סנטר, אשר מחזיקה במרכז המסחרי "עופר בילו סנטר" וב-50% מהזכויות בקניון עופר הגבעה, וכן בערבות של מרכזי מסחר. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 1.97%. קרן ההלוואה והריבית יפרעו ב-40 תשלומים כדלקמן: קרן ההלוואה תפרע ב-39 תשלומים שווים של 1.25% כל אחד אשר ישולמו בכל רבעון, החל מיום 21 בנובמבר, 2022 ועד ליום 21 במאי, 2032 (כולל), ותשלום קרן אחרון של כ-51% שיפרע ביום 21 באוגוסט, 2032. הריבית בגין ההלוואות תשולם אחת לרבעון באותם תאריכים.

## ט. חידוש הסכם העסקת מנכ"ל:

ביום 21.09.22 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בהמשך לאישור בוועדות התגמול ובדירקטוריון החברה בימים 10.8.2022 ו-14.8.2022, בהתאמה) את הארכת תקופת כהונתו של מר אופיר שריד, מנכ"ל החברה, לתקופה נוספת בת 3 שנים החל מיום 1.11.2022 (תום תקופת הסכם העסקתו הנוכחי של מנכ"ל החברה), בתנאים זהים לתנאי הכהונה הנוכחיים, למעט עדכון שכר הבסיס הקבוע לסך של 165 אש"ח צמודים למדד הקבוע בתנאי הכהונה הנוכחיים של המנכ"ל, והקצאת כתבי אופציה בכמות המשקפת שווי הוגן של 12 משכורות חודשיות (ברוטו) בגין כל שנת כהונה.

## י. דיבידנד שהוכרז:

ביום 14 באוגוסט, 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 120 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 5 בספטמבר, 2022. ביום 23 בנובמבר, 2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח, הדיבידנד שולם ביום 12 בדצמבר, 2022.

## יא. הרחבת אגרות חוב:

לאחר תאריך הדוח, ביום 6 בנובמבר 2022, הנפיקה החברה בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים 287 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 92.04 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ'), בתמורה כוללת (ברוטו) של 264 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.32%. תמורת ההנפקה התקבלה במלואה נכון למועד פרסום הדוח.



## ביאור 5 – דיווח מגזרי:

## א. כללי:

מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות הראשי של החברה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על תחומי הפעילות השונים בהם פועלת החברה. בעקבות השלמת העסקה לרכישת 50% מהון המניות של אביב ייזום, ביום 3 ביולי, 2022, כאמור בביאור 4.2, החלה החברה לדווח על מגזרי פעילות הכוללים מגזר נכסים מניבים ומגזר אחר (הכולל את פעילות הייזום והקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית וכן את פעילות הדיגיטל של החברה). נתוני המגזרים כוללים גם את פעילותן של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, וזאת לפי חלקה של החברה בחברות אלו, ומבוטלות בטור ההתאמות.

## ב. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות:

## לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2022

מאוחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
1,239	(82)	1,321	77	1,244	הכנסות מחיצוניים
320	(51)	371	69	302	הוצאות
919	(31)	950	8	942	<b>תוצאות המגזר (רווח גולמי)</b>
					עליית (ירידת) ערך נדל"ן
910	(82)	992	(1)	993	להשקעה, נטו
55					הוצאות הנהלה וכלליות
13					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי
78					מאזני, נטו
17					הוצאות אחרות, נטו
1,822					<b>רווח תפעולי</b>
515					הוצאות מימון, נטו
<u>1,307</u>					<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>

ביאור 5 – דיווח מגזרי (המשך):

ב. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2022

<u>מאחד</u>	<u>התאמות</u>	<u>סה"כ</u>	<u>אחר</u>	<u>נכסים מניבים</u>	
437	(64)	501	63	438	הכנסות מחיצוניים
123	(48)	171	56	115	הוצאות
314	(16)	330	7	323	<b>תוצאות המגזר (רווח גולמי)</b>
146	(4)	150	(1)	151	עליית (ירידת) ערך נדל"ן
18					להשקעה, נטו
5					הוצאות הנהלה וכלליות
					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי
8					מאזני, נטו
<u>2</u>					הוצאות אחרות, נטו
443					<b>רווח תפעולי</b>
<u>147</u>					הוצאות מימון, נטו
<u>296</u>					<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>

ג. ניתוח הכנסות לפי סוגי שימושים:

<u>לתקופה של שלושה חודשים</u>	<u>לתקופה של תשעה חודשים</u>	
<u>שהסתיימה ביום 30.9.2022</u>	<u>שהסתיימה ביום 30.9.2022</u>	
340	978	מסחר
98	266	משרדים
		והייטק
<u>63</u>	<u>77</u>	אחר
<u>501</u>	<u>1,321</u>	סה"כ

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2022

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

בלתי מבוקר

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2022

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

(בלתי מבוקר)

תוכן העיניים

עמוד

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

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

לכבוד  
בעלי המניות של מליסרון בע"מ  
רח' אבא אבן 1  
הרצליה

א.ג.ג.

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

**מבוא**

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

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר סך ההשקעה בה הסתכם לסך של כ-409 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022 ואשר הרווח מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ-77 מיליוני ש"ח ו-7 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל-אביב, 23 בנובמבר, 2022**

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

31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>נכסים שוטפים:</b>
973	1,194	569	מזומנים ושווי מזומנים
355	347	327	נכסים פיננסיים לזמן קצר
1,116	1,111	-	פקדונות לזמן קצר
3	5	3	לקוחות
5	3	5	חייבים ויתרות-חובה
1,086	1,002	594	חברות בנות
53	50	70	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
<u>3,591</u>	<u>3,712</u>	<u>1,568</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
9,254	8,749	10,586	השקעות במוחזקות
4,169	4,359	4,471	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
-	-	50	חייבים לזמן ארוך
-	-	14	נכסים בלתי מוחשיים
4	2	2	רכוש קבוע
<u>3,323</u>	<u>3,058</u>	<u>3,906</u>	נדל"ן להשקעה
<u>16,750</u>	<u>16,168</u>	<u>19,029</u>	
<u>20,341</u>	<u>19,880</u>	<u>20,597</u>	
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
99	99	119	התחייבויות לתאגידים אחרים
1,752	1,748	763	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
25	21	31	ספקים ונותני שירותים
96	101	85	זכאים ויתרות-זכות
10	10	4	הפרשות
<u>1,982</u>	<u>1,979</u>	<u>1,002</u>	
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
9,167	9,463	9,064	אגרות חוב
-	-	380	התחייבויות לתאגידים אחרים לזמן ארוך
518	459	560	מיסים נדחים
1	1	1	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
7	7	25	התחייבויות לאחרים
<u>9,693</u>	<u>9,930</u>	<u>10,030</u>	
			<b>הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:</b>
2,207	2,205	2,210	הון מניות נפרע וקרנות הון
6,459	5,766	7,355	עודפים
<u>8,666</u>	<u>7,971</u>	<u>9,565</u>	
<u>20,341</u>	<u>19,880</u>	<u>20,597</u>	
			23 בנובמבר, 2022
אורן הילינגר	אופיר שריד	ליאורה עופר	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	המידע הכספי הנפרד

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
173	49	51	126	147	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
42	13	15	31	37	עלויות אחזקה ותפעול
131	36	36	95	110	<b>רווח גולמי</b>
23	7	5	21	17	הוצאות הנהלה וכלליות
1	1	2	-	5	הוצאות שיווק
107	28	29	74	88	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
345	115	23	124	296	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
1,193	210	240	688	889	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו *
1	-	-	-	3	הוצאות אחרות
1,644	353	292	886	1,270	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
426	127	155	354	524	הוצאות מימון
343	92	81	277	312	הכנסות מימון
1,561	318	218	809	1,058	<b>רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה</b>
(88)	(25)	2	(29)	(42)	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
1,473	293	220	780	1,016	<b>רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>

\* סווג מחדש

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
1,473	293	220	780	1,016	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
					רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
					התאמות בגין:
(1,193)	(210)	(240)	(688)	(889)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(345)	(115)	(23)	(124)	(296)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1	1	1	1	4	פחת והפחתות
6	1	1	4	3	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
88	25	(2)	29	42	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
					השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
(10)	(2)	(4)	(7)	(17)	שערוך הלוואות מתאגידים אחרים ושינוי בריבית שנצברה
-	-	2	-	2	שערוך אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה
192	68	106	185	366	שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה
(138)	(45)	(29)	(123)	(180)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
(29)	(3)	7	(21)	28	
45	13	39	36	79	
					<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
4	1	-	2	-	ירידה בלקוחות
11	6	7	12	(1)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(1)	-	(2)	(5)	5	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
6	6	1	6	(2)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
-	-	-	-	18	עלייה בהתחייבויות אחרות
20	13	6	15	20	
-	-	(1)	-	(6)	מס הכנסה ששולם, נטו
65	26	44	51	93	<b>מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</b>

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



לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
239	94	156	118	525	החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
-	-	1	-	1	החזר הלוואות משוכרים ואחרים, נטו
(57)	(57)	(600)	(57)	(600)	רכישת חברה מוחזקת
-	-	-	-	(45)	תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(3)	מיסים ששולמו בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(48)	רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(50)	חייבים בגין נדל"ן להשקעה
-	(1)	(7)	-	1	השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
(13)	(8)	-	(8)	-	השקעה בפקדון לזמן קצר
-	-	(4)	-	(13)	השקעות בנכסים בלתי מוחשיים ורכוש קבוע
(147)	(26)	(75)	(103)	(193)	השקעות בנדל"ן להשקעה
22	2	(529)	(50)	(425)	<b>מזומנים, נטו, לפעילות השקעה</b>
					<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
(301)	(300)	(1)	(300)	(1)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
-	-	(120)	-	(120)	דיבידנד ששולם
-	-	400	-	400	קבלת הלוואה לזמן ארוך מאחרים
902	(1)	-	903	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(608)	(80)	(93)	(303)	(351)	פרעון אגרות חוב
(7)	(381)	186	300	(72)	<b>מזומנים, נטו, לפעילות מימון</b>
80	(353)	(299)	301	(404)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
893	1,547	868	893	973	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
973	1,194	569	1,194	569	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
8	6	6	6	6	ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(1,116)	פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות
-	-	(300)	-	(300)	השקעה בשטר הון בחברה מוחזקת
-	-	150	-	150	קבלת דיבידנד כנגד החזר חוב לחברה מוחזקת
1,103	1,103	-	1,103	-	פקדון בנאמנות בגין הנפקת אג"ח

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
254	63	49	188	156	ריבית ששולמה
170	42	46	128	123	ריבית שהתקבלה

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

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

- א. המידע הכספי ביניים הנפרד של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שישמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ומפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו וכן בביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2022.
- ד. בחודש ינואר 2022 הנפיקה חברה מוחזקת של החברה שטר הון לחברה בסך 300 מיליון ש"ח. שטר ההון הונפק לתקופה של חמש שנים, הוא אינו נושא ריבית ואינו צמוד.



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



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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30.6.2022 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30.6.2022 היא אפקטיבית.

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

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

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

**תאריך: 23 בנובמבר, 2022**

**מליסרון בע"מ**

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר דירקטוריון	_____	23.11.2022
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	23.11.2022

**הצהרת מנהל כללי**

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

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

היום: 23 בנובמבר, 2022

-----  
אופיר שריד, מנכ"ל

**הצהרת סמנכ"ל הכספים**

אני, אורן הילינגר, מצהיר כי:

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

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

היום: 23 בנובמבר, 2022

-----  
אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

תמצית נתונים כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקר)



בריטיש ישראל השקעות בע"מ

תמצית נתונים כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2022

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוח סקירה
2-3	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על המצב הכספי
4	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-9	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-15	ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ביניים

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

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **בריטיש ישראל השקעות בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 23 בנובמבר, 2022

### תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת  
מרני אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455

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

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

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628

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

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

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528

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

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

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173

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

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

31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
68	57	40
20	20	12
32	42	26
6	8	13
5	8	7
200	200	-
331	335	98
158	159	163
88	88	88
12	12	11
5	5	5
14,463	13,942	15,278
14,726	14,206	15,545
15,057	14,541	15,643

**נכסים**

**נכסים שוטפים:**

מזומנים ושווי מזומנים  
 הלואות ופקדונות לזמן קצר  
 לקוחות  
 חייבים ויתרות חובה  
 מס הכנסה לקבל  
 נכס המסווג כמוחזק למכירה  
 סך הכל נכסים שוטפים

**נכסים לא שוטפים:**

הלואות  
 מוניטין  
 נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים  
 רכוש קבוע, נטו  
 נדל"ן להשקעה  
 סך הכל נכסים לא שוטפים

**סך הכל נכסים**

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

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

31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
241	240	29	אשראי לזמן קצר
1,046	962	560	יתרות זכות וחלויות שוטפות של אגרות חוב לחברה אם
94	74	138	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
119	118	92	זכאים ויתרות זכות
115	75	89	הפרשות למס
1,615	1,469	908	סך הכל התחייבויות שוטפות
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
27	29	189	הלוואות מבנקים ואחרים
4,091	4,262	4,330	אגרות חוב והלוואות חברה אם
46	45	80	התחייבויות לאחרים
1,933	1,808	2,083	מיסים נדחים
6,097	6,144	6,682	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
7,712	7,613	7,590	<b>סך הכל התחייבויות</b>
			<b>הון:</b>
			<b>הון המיוחס לבעלי המניות של החברה:</b>
170	170	170	הון מניות
700	700	700	פרמיה על מניות
45	45	40	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
25	25	25	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,970	5,584	6,646	עודפים
6,910	6,524	7,581	<b>סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
435	404	472	<b>הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה</b>
7,345	6,928	8,053	סך הכל הון
15,057	14,541	15,643	

אורן הילינגר  
דירקטור ואחראי על  
הכספים

אופיר שריד  
דירקטור ומנכ"ל

23 בנובמבר, 2022  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,073	297	328	779	926	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
286	84	90	207	236	עלות ההכנסות
787	213	238	572	690	<b>רווח גולמי</b>
2	1	1	2	2	הוצאות פרסום ושיווק
38	8	8	24	31	הוצאות הנהלה וכלליות
747	204	229	546	657	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
855	109	105	404	533	עליית ערך שווי הוגן גדל"ן להשקעה, נטו והפסד ממימושו
6	-	(1)	6	(10)	הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו
1,608	313	333	956	1,180	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
316	89	76	253	310	הוצאות מימון
10	3	9	8	16	הכנסות מימון
1,302	227	266	711	886	<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
314	60	57	140	173	מיסים על ההכנסה
988	167	209	571	713	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>
920	158	199	534	676	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</b>
68	9	10	37	37	בעלי מניות החברה
988	167	209	571	713	זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
בלתי מבוקר							
7,345	435	6,910	5,970	25	45	700	170
713	37	676	676	-	-	-	-
(5)	-	(5)	-	-	(5)	-	-
<u>8,053</u>	<u>472</u>	<u>7,581</u>	<u>6,646</u>	<u>25</u>	<u>40</u>	<u>700</u>	<u>170</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)  
שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022:  
רווח כולל לתקופה  
ריבית רעיונית על שטר הון לחברה אם  
יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

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

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
בלתי מבוקר							
6,360	370	5,990	5,050	25	45	700	170
571	37	534	534	-	-	-	-
(3)	(3)	-	-	-	-	-	-
<u>6,928</u>	<u>404</u>	<u>6,524</u>	<u>5,584</u>	<u>25</u>	<u>45</u>	<u>700</u>	<u>170</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2021 (מבוקר)  
שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021:

רווח כולל לתקופה

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2021

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
בלתי מבוקר							
7,849	462	7,387	6,447	25	45	700	170
209	10	199	199	-	-	-	-
(5)	-	(5)	-	-	(5)	-	-
<u>8,053</u>	<u>472</u>	<u>7,581</u>	<u>6,646</u>	<u>25</u>	<u>40</u>	<u>700</u>	<u>170</u>

יתרה ליום 1 ביולי 2022  
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022:  
רווח כולל לתקופה  
ריבית רעיונית על שטר הון לחברה אם  
יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

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



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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
בלתי מבוקר							
6,764	398	6,366	5,426	25	45	700	170
יתרה ליום 1 ביולי 2021							
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021:							
167	9	158	158	-	-	-	-
רווח כולל לתקופה							
(3)	(3)	-	-	-	-	-	-
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה							
6,928	404	6,524	5,584	25	45	700	170
יתרה ליום 30 בספטמבר 2021							

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (מבוקר)

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

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
מבוקר					
988	167	209	571	713	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח כולל לתקופה
					התאמות בגין:
(855)	(109)	(105)	(404)	(533)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו והפסד ממימוש
1	-	-	1	1	פחת והפחתות
242	51	48	117	150	מיסים נדחים, נטו
(4)	(2)	(3)	(3)	(7)	שערך פקדונות והלוואות שניתנו
					שערך הלוואות לזמן ארוך ושינויים
8	-	1	4	9	בריבית שנצברה
92	32	37	86	164	שערך אגרות חוב לחברה אם ושינויים בריבית שנצברה
472	139	187	372	497	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
20	13	3	10	7	ירידה בלקוחות
11	7	1	7	(2)	(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
3	9	3	8	7	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
33	3	(1)	(9)	(33)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות
-	-	-	-	4	עלייה בהתחייבויות אחרות
67	32	6	16	(17)	
539	171	193	388	480	מזומנים נטו מפעילות שוטפת

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
					השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן
(218)	(51)	(46)	(172)	(143)	השקעה בהקמה
(67)	-	-	(67)	-	השבה עקב ביטול מכר חלקי
(53)	-	-	(53)	-	תשלום בפשרה
(1)	-	-	(1)	(1)	השקעה ברכוש קבוע ורכוש אחר
-	-	-	-	203	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
5	-	-	5	-	מיסים שנתקבלו בגין מימוש נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(4)	מיסים ששולמו בגין רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(65)	רכישת נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(14)	תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה
9	-	-	7	2	השקעה בפקדונות והלוואות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
(325)	(51)	(46)	(281)	(22)	<b>מזומנים נטו לפעילות השקעה</b>
					<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
105	62	-	106	-	הנפקת אגרות חוב והלוואות לחברה אם
(372)	(27)	(31)	(195)	(215)	פרעון של אגרות חוב לחברה אם
(1)	-	-	(1)	(1)	פרעון התחייבות בגין רכישה נוספת של מניות חברה בת
-	-	175	-	175	קבלת הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
(89)	(71)	(221)	(88)	(236)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים
143	(90)	(111)	60	(209)	אשראי מחברה אם, נטו
(3)	(3)	-	(3)	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
(217)	(129)	(188)	(121)	(486)	<b>מזומנים נטו לפעילות מימון</b>
(3)	(9)	(41)	(14)	(28)	<b>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</b>
71	66	81	71	68	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
68	57	40	57	40	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
56	32	90	32	90	רכישת נדל"ן להשקעה באשראי
-	-	-	-	2	תקבול פקדון בנאמנות בגין מימוש נדל"ן להשקעה
-	-	300	-	300	הנפקת שטר הון לחברה אם
-	-	1	-	32	היטל בגין נדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022	
182	47	49	140	131	ריבית ששולמה
7	2	1	6	4	ריבית שהתקבלה
40	15	8	24	50	מס הכנסה ששולם, נטו

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

**ביאור 1 – כללי:**

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

31.12.2021	30.9.2021	30.9.2022
102.3	102.1	106.8

מדד המחירים לצרכן (בנקודות-מדד ידוע)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2021	30.9.2022	30.9.2021	30.9.2022
31.12.2021				
%	%	%	%	%
2.40	0.79	1.23	2.20	4.40

שיעור השינוי של:  
מדד המחירים לצרכן (ידוע)

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

**ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית:**

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

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

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

ליום 30 ביוני, 2022, ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי השכירות. השינוי ב-NOI נבע בעיקר מעדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה ועדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד. כמו כן, עודכן השווי ההוגן של פרויקטים בבנייה, וזאת בעיקר בעקבות התקדמות בשיווקם (חתימה על חוזי השכירות). החברה רשמה בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני, 2022, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 428 מיליון ש"ח ו-323 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. ליום 30 בספטמבר, 2022, עודכנו הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה על ידי מעריכת השווי הפנימית של החברה, בעיקר בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2022, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 533 מיליון ש"ח ו-105 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה.

**ב. מימוש נדל"ן להשקעה:**

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

**ג. רכישת מקרקעין:**

1. ביום 12 באפריל, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של כ-9 דונם, הממוקמים בסמיכות לפארק עופר הכרמל בתמורה ל-36 מיליון ש"ח. הקרקע תשמש את החברה להרחבה עתידית של פארק עופר הכרמל.
2. ביום 7 ביוני, 2022, רכשה חברה בת בבעלות מלאה של החברה קרקע בשטח של 16.5 דונם באזור צומת כנות בתמורה לכ-29 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר, 2022, נחתם הסכם לרכישת קרקע נוספת צמודה בשטח של כ-4 דונם בתמורה לכ-5 מיליון ש"ח. הקרקעות שנרכשו, הינן חלק ממתחם כולל של כ-250 דונם ביעוד חקלאי, כאשר המועצה המקומית מקדמת תכנית בסמכות ועדה מחוזית לשינוי ייעוד המתחם בו מצויות הקרקעות מחקלאות ללוגיסטיקה (תעשייה ואחסנה) ומשרדים.

**ד. הלואה מגוף מוסדי:**

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

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

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

ה. שטר הון חברה אם:

בחודש ינואר, 2022, הנפיקה החברה לחברת האם שטר הון בסך 300 מיליון ש"ח. שטר ההון הונפק לתקופה של חמש שנים, הוא אינו נושא ריבית ואינו צמוד.



21 בנובמבר, 2022

לכבוד  
מליסרון בע"מ

## הנדון: עדכון הערכות שווי פנימיות ליום 30/09/2022

בהמשך להערכות השווי שנערכו לנכסי החברה ליום 30/06/2022 ע"י השמאים משרד ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות', להלן עדכון פנימי להערכות אלו למועד הקובע 30/09/2022:

- 1. קניון רמת אביב – שווי הנכס ליום 30/06/2022 עפ"י שמאות קודמת מס' 35257.27 מיום 07/08/2022 נקבע לסך של 2,672,000,000 ₪.**  
במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס למעט עדכון הכנסות שכ"ד בהתאם לעליית המדד והשקעות בבינוי.  
בהתאם לאמור, שווי הנכס נכון ל- 30/09/2022 נקבע לסך של 2,697,000,000 ₪.
- 2. עופר הקריון - שווי הנכס ליום 30/06/2022 עפ"י שמאות קודמת מס' 35255.24 מיום 09/08/2022 נקבע לסך של 2,486,000,000 ₪.**  
במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס למעט עדכון הכנסות שכ"ד בהתאם לעליית המדד וכן השקעות בבינוי.  
בהתאם לאמור, שווי הנכס נכון ל- 30/09/2022 נקבע לסך של 2,522,000,000 ₪.
- 3. עופר גרנד קניון חיפה - שווי הנכס ליום 30/06/2022 עפ"י שמאות קודמת מס' 34057.25 מיום 09/08/2022 נקבע לסך של 1,779,000,000 ₪.**  
במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס למעט עדכון הכנסות שכ"ד בהתאם לעליית המדד.  
בהתאם לאמור, שווי הנכס נכון ל- 30/09/2022 נקבע לסך של 1,797,000,000 ₪.
- 4. עופר הקניון הגדול פ"ת – שווי הנכס ליום 31/06/2022 עפ"י שמאות קודמת מס' 34210.27 מיום 09/08/2022 נקבע לסך של 1,824,000,000 ₪.**  
במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס למעט עדכון הכנסות שכ"ד בהתאם לעליית המדד.  
בהתאם לאמור, שווי הנכס נכון ל- 30/09/2022 נקבע לסך של 1,842,000,000 ₪.
- 5. קניון עופר רחובות – שווי הנכס ליום 30/06/2022 עפ"י שמאות קודמת מס' 34114.28 מיום 09/08/2022 נקבע לסך של 1,409,000,000 ₪.**  
במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס למעט עדכון הכנסות שכ"ד בהתאם לעליית המדד.  
בהתאם לאמור, שווי הנכס נכון ל- 30/09/2022 נקבע לסך של 1,423,000,000 ₪.

- 2 -

6. **קניון עופר גרנד באר שבע** - שווי הנכס ליום 30/06/2022 עפ"י שמאות קודמת מס' 34745.26 מיום 09/08/2022 נקבע לסך של 1,232,000,000 ₪. במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס למעט עדכון הכנסות שכ"ד בהתאם לעליית המדד. בהתאם לאמור, שווי הנכס נכון ל- 30/09/2022 נקבע לסך של 1,245,000,000 ₪.
7. **חוצות המפרץ** - שווי הנכס ליום 30/06/2022 עפ"י שמאות קודמת מס' 35560.30 מיום 09/08/2022 נקבע לסך של 1,350,000,000 ₪. במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס למעט עדכון הכנסות שכ"ד בהתאם לעליית המדד. בהתאם לאמור, שווי הנכס נכון ל- 30/09/2022 נקבע לסך של 1,360,000,000 ₪.

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