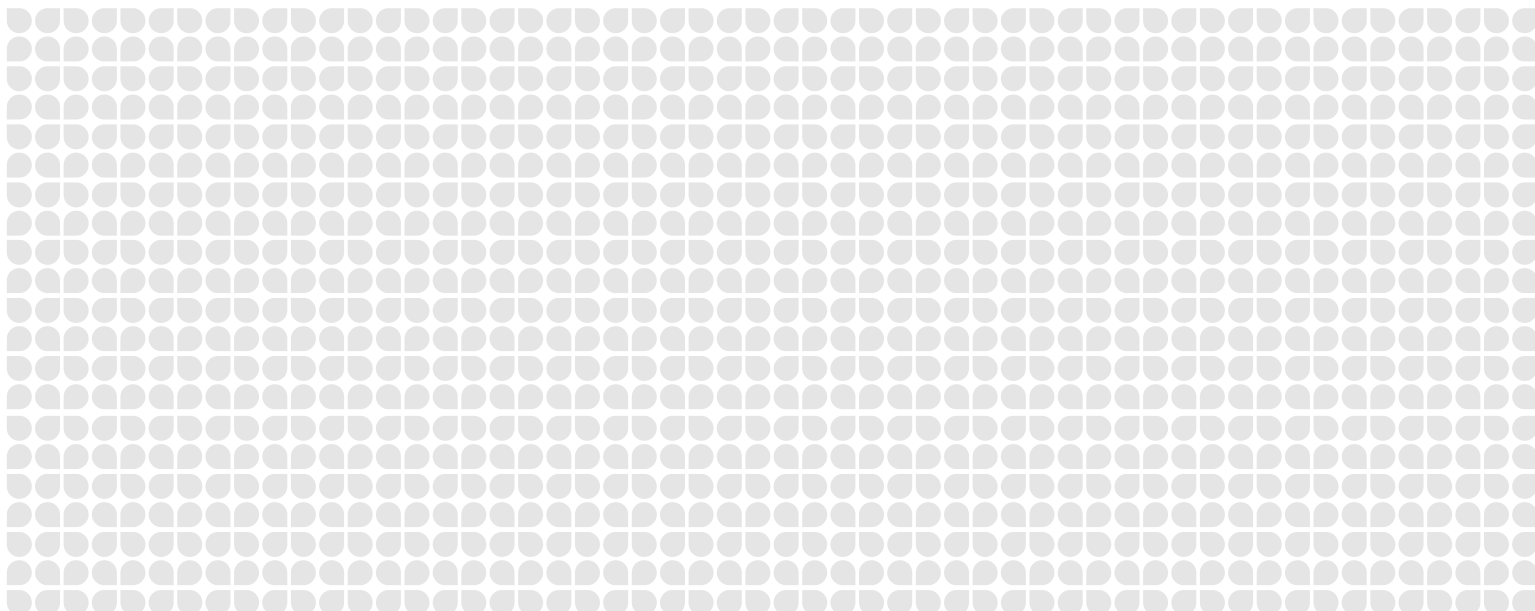


# סליסרון

## דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה  
ביום 30 ביוני 2023

---





# עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד



עופר הקריון קריית ביאליק

## עדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד"

### לדוח התקופתי לשנת 2022 (להלן: "הדוח התקופתי")<sup>1</sup> של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד" או "החברה")<sup>2</sup>

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

ביום 13.8.2023 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.

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

2.1. סעיף 13.1 נתונים עיקריים של קניין עופר רמת אביב<sup>3</sup> יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2023		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
2022			
2,751	2,774	2,836	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
164	42	44	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
117	15	50	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.34%	*6.40%	*6.44%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
146	151	160	שווי זכויות/קרקעות/נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
482	503	507	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>4</sup>
96	101	102	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>5</sup>

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

1 הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 אשר פורסם ביום 13 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-026118), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2022").

2 העדכון הינו בהתאם לתקנה 39 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, וכולל שינויים או חידושים מהותיים בעסקי החברה, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שאירעו החל ממועד פרסום העדכון לרבעון הראשון לשנת 2023 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה (פורסם ביום 22 במאי 2023 מס' אסמכתא: 2023-01-054195) ועד למועד פרסום עדכון זה או שהחברה סברה כי יש לצייןם בדוח זה, בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות הערך לעיגון הנחייית נילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (במסגרת פרויקט שיפור דוחות) מחודש ינואר, 2011. לפרטים בדבר שעבודים בקשר עם קניין עופר רמת אביב, ראו בסעיף 13.1.5 בדוח התקופתי לשנת 2022.

3 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.

4 ראו ה"ש 3 לעיל.

5 ראו ה"ש 3 לעיל.

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2023		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
2022			
2,523	2,552	2,601	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
149	38	40	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
53	10	38	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
98%	97%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.38%	*6.48%	*6.38%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
179	183	186	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>6</sup>
68	68	69	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>7</sup>

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

<sup>6</sup> ראו ה"ש 3 לעיל.

<sup>7</sup> ראו ה"ש 3 לעיל.

3. בהתאם לעמדה משפטית 103-29 מיום 1.9.2013 וכפי שעודכנה בימים 7.4.2014, 31.10.2016, 24.7.2017 ו-3.5.2020 - לסעיף 14 לפרק תיאור עסקי התאגיד ולסעיף 15 לפרק תיאור עסקי התאגיד - יתווספו הנתונים הבאים:

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2023		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
2022			
1,817	1,830	1,850	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
119	32	31	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
85	12	19	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.81%	*7.01%	*6.95%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
176	183	183	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>8</sup>
63	66	66	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>9</sup>

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

<sup>8</sup> ראו ה"ש 3 לעיל.

<sup>9</sup> ראו ה"ש 3 לעיל.

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2023		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
2022			
1,901	1,932	1,964	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
118	31	34	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
126	2	31	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	99%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.45%	*6.96%	*7.02%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
212	214	224	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>10</sup>
64	67	67	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>11</sup>

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

10. ראו ה"ש 3 לעיל.

10

11. ראו ה"ש 3 לעיל.

11

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2023		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
2022			
1,292	1,301	1,347	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח) <sup>12</sup>
83	23	23	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
126	8	43	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.65%	*7.02%	*6.81%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
127	129	132	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>13</sup>

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

<sup>12</sup> השווי אינו כולל את שווי מגרש 7 שמוחזק על ידי בעלת הקניין, שאינו משועבד. 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>13</sup> ראו ה"ש 3 לעיל.

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2023		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	
2022			
1,384	1,413	1,466	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
63	16	17	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
181	3	41	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים) <sup>14</sup>
*6.35%	*6.42%	*6.46%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
390	408	432	שווי זכויות/קרקעות/נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
84	89	91	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>15</sup>

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

3.5. סעיף 15 לפרק תיאור עסקי התאגיד, המכיל נתונים עיקריים אודות קניין עופר רחובות בהתאם להתחייבויות החברה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה, יימחק, מאחר וסדרה יג' של החברה נפתה במלואה במהלך חודש מאי 2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 30.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-049612), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

<sup>14</sup> חישוב שיעור התפוסה של מתחם חוצות המפרץ אינו כולל שטח של אולם אירועים שפונה במהלך שנת 2021, בהיקף של כ-5,000 מ"ר. כולל שטח זה כאמור כשטח פנוי, שיעור התפוסה הוא 91% ליום 30.6.2023 ו-92% ליום 31.12.2022.

<sup>15</sup> ראו ה"ש 3 לעיל.



4. **סעיף 21.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד (נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה של החברה), יעודכן כמפורט להלן:**
- לפרטים בדבר מצבת מעודכנת של נושאי המשרה הבכירה בחברה, ראו דיווח מידי של החברה מיום 27.6.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-071118), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
5. **סעיף 10 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה) יעודכן כך שיתווסף סעיף 10.3 כמפורט להלן:**
- בימים 9.8.2023 ו-13.8.2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, נוהל הכולל קריטריונים ואמות מידה לסיווג ואישור עסקאות לרכישת דירות בפרויקטים למגורים של אביב יזום על ידי נושאי משרה ו/או בעלי עניין בחברה ו/או על ידי אדם או גוף אחר שלמי מהם או לבעלת השליטה בחברה עשוי להיות עניין אישי בהתקשרות עימו.
6. **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 30.6.2023 ראו דיווח מידי של החברה מיום 9.7.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-077412), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
7. **סעיפים 15 (פרטים אודות הדירקטורים של החברה) ו-20.3 (החלטות אסיפה כללית מיוחדת) לפרק פרטים נוספים על התאגיד, יעודכנו כמפורט להלן:**
- ביום 27.6.2023 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מינויו של מר פאר נדיר כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה ראשונה של שלוש שנים שתחילתה במועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים וכן לפרטים אודות הדירקטור החיצוני, ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 22.05.2023 ו-27.06.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-046384, 2023-01-071097 ו-2023-01-071106), בהתאמה, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. עם מינויו של מר נדיר כדירקטור חיצוני בחברה חדל מר נדיר מלכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברת מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ.
8. **סעיפים 6 ו-32 (סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ודיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה) לפרק תיאור עסקי התאגיד יעודכן כמפורט להלן:**
- נכון למועד הדוח, קיימת במשק בישראל אי וודאות ביחס להשלכות הצפויות של שינויי החקיקה המהותיים שמקדמת ממשלת ישראל בנוגע למערכת המשפט ואשר על פי גורמים מומחים שונים, עלולה להיות להם השפעה על פעילות המשק ועל כלכלת ישראל, בין היתר, בשל ההשפעה השלילית שעשויה להיות על דירוג האשראי של ישראל, היקף ההשקעות בישראל בתחום ההייטק ובכלל, ערך המטבע המקומי, עלויות המימון ועוד.
- למועד הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך ו/או לאמוד האם השפעות פוטנציאליות אלו אכן יתממשו ובאילו אופן ישפיעו על פעילותה העסקית של החברה.

9. **כללי** - תיאור עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד במסגרת דוח זה מהווה גם גילוי אודות בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש") לרבות בהתאם לעמדה משפטית 29-103 של סגל רשות ניירות ערך - "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות" מיום 1.11.2013. כפי שעודכנה בעדכון אחרון ביום 3.5.2020. תמצית הדוחות הכספיים של בריטיש ליום 30.6.2023 מצ"ב כנספח א' לדוח רבעוני זה שעדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד" מהווה חלק ממנו.

מליסרון בע"מ

תאריך: 13 באוגוסט, 2023

<u>תאריך חתימה</u>	<u>חתימה</u>	<u>תפקיד</u>	<u>שמות החותמים</u>
13.8.2023	_____	יו"ר הדירקטוריון	ליאורה עופר
13.8.2023	_____	מנכ"ל	אופיר שריד



# דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ליוני 2023



עופר גרנד קניון חיפה




# סליסרון


## אבני דרך

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

**2.23%**   
ריבית אפקטיבית  
צמודה ממוצעת


**3.37**   
מח"מ חוב

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

**11 מיליארד ש"ח**   
שווי שוק ליום 10.8.23

נתוני הון וחוב

**99.3**   
אחוז תפוסה


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

**2,300**   
מס' שוכרים

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

18 קניונים


**98.1**   
אחוז תפוסה


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

**330**   
מס' דיירים


**357 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

**241 מיליון ש"ח**   
NOI צפוי בהנבה  
מלאה (חלק החברה)

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

נדל"ן בהקמה

**247-222 מיליון ש"ח**   
NOI צפוי בהנבה מלאה  
(חלק החברה)

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

נכסים בייזום

פרק ב'

## דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

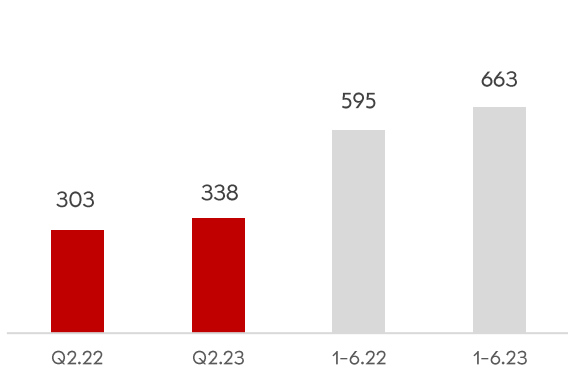
לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023



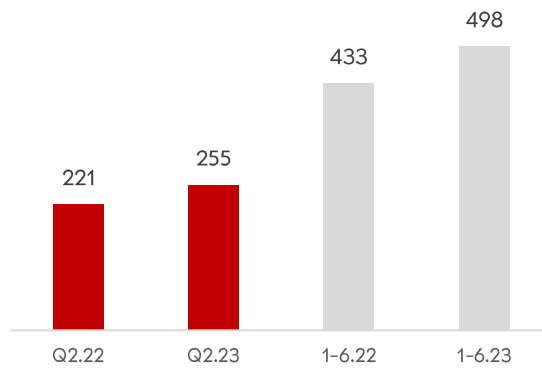
תוצאות החברה ברבעון השני של 2023 ובמחצית השנה הראשונה של 2023 בהשוואה לתקופות

המקבילות בשנת 2022 (במיליוני ש"ח)

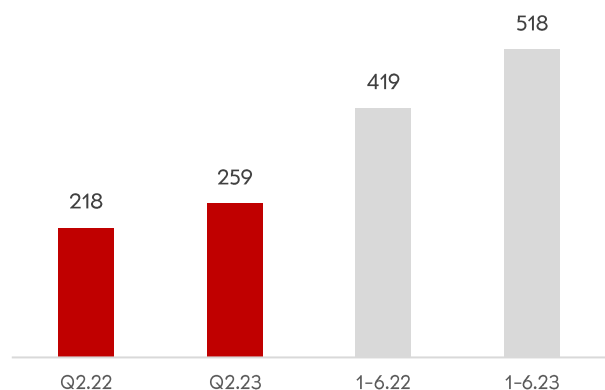
### NOI חלק הבעלים



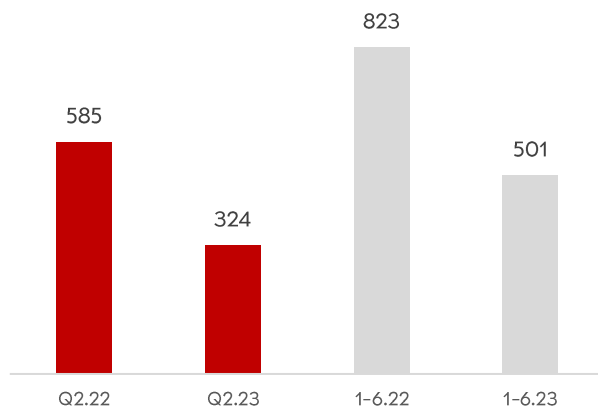
### FFO (לפי נישת הנהלה)\*



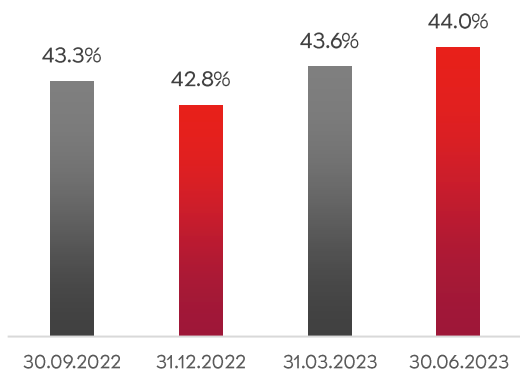
### תזרים מפעילות שוטפת



### רווח נקי



### שיעור LTV



\*ה-FFO לפי נישת רשות ניירות ערך עמד ברבעון השני ובמחצית הראשונה של שנת 2023 על 139 מיליון ש"ח ו-298 מיליון ש"ח, בהתאמה. לעניין זה ראו גם עמוד 29 לדוח דירקטוריון זה.

## דבר המנכ"ל

במהלך התקופה נמשכה המגמה של הגידול במדדים התפעוליים. הרווח התפעולי (NOI) גדל ב-12% מול תקופה המקבילה אשתקד ועומד על סך של 663 מיליון ש"ח, הרווח התזרימי (FFO) גדל ב-15% מול התקופה המקבילה אשתקד ועומד על סך של 498 מיליון ש"ח, פדיונות השוכרים עלו במהלך התקופה בכ-6% בממוצע. שיעורי התפוסה בקניונים ובמשרדים גבוהים מאוד ועומדים על כ-98.9%. בנוסף, דמי השכירות הממוצעים בחוזים חדשים, חידושי חוזים ומימושי אופציות שנחתמו מתחילת השנה עלו בכ-10%.

במהלך התקופה המשיכה החברה ביישום תוכניתה האסטרטגית לצמיחה ולגיוון מקורות הכנסתה. כחלק מתוכנית זאת הושלמו מספר מהלכים משמעותיים לרכישת נכסים:

1. קרקע בשטח של כ-4.5 דונם ברחוב לינקולן בתל אביב עליה בנוי כיום מבנה ישן המשמש למסחר ומשרדים. בכוונת החברה להקים במקום מגדל משרדים ובמסגרת זו היא מקדמת תב"ע להגדלת זכויות הבנייה לכ-26 אלף מ"ר.
2. קניון הראל. מליסרון פועלת על מנת להטמיע בקניון את חווית הקנייה והבילוי בהתאם לסטנדרטים המאפיינים את קניוני עופר וכן לממש את הזכויות הנוספות בו.
3. קרקע בשטח כולל של כ-5.3 דונם במתחם קריית שחקים בהרצליה, בתמורה לכ-916 מיליון ש"ח באמצעות אביב ייזום. התוכנית המאושרת על הקרקע מאפשרת בנייה של 733 יחידות דיור, כ-900 מ"ר (עיקרי) שטחי מסחר ו-2,640 מ"ר (ברוטו) מבני ציבור.

לצד השלמת הרכישות, ממשיכה החברה בבנייה ובאכלוס הפרויקטים שנמצאים בהקמה, ובשיפור הנראות ותמהיל החנויות בקניונים ובהשבת יכולות החדשנות הדיגיטלית כמעטפת לפעילות הקניון, באופן שיעצים את חוויות הקנייה ויתן מענה ללקוחות הפוקדים את הקניון.

בהיבט המימון, הנפיקה החברה מתחילת השנה אגרות חוב בהיקף של כ-600 מיליון ש"ח, כך שליום המאזן שומרת החברה על היקף מזומנים גבוה של כ-0.9 מיליארד ש"ח לצד מסגרות אשראי מחייבות ולא מנוצלות בסך של 500 מיליון ש"ח. יתרות אלו מאפשרות לחברה גמישות פיננסית בתקופה מאתגרת זו, לאור עליית הריבית, האינפלציה ואי הוודאות במשק.

אנו מאמינים כי הנכסים הטובים של החברה והמשך יישום התוכנית האסטרטגית יובילו את החברה להמשיך ולהציג צמיחה לצד יציבות ואיתנות פיננסית גם בתקופה מאתגרת זו.

## מטרות ויעדי החברה

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

- השקעות תדירות בחידוש ונראות הנכסים, גיוון והתאמת התמהיל, השבת הנכסים הקיימים ומיציאת הזכויות הקיימות בהם
- 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 ושימור הנגישות הישירה לשוק ההון
- פיתוח פעילויות בתחומים חדשים בענף הנדל"ן

החברה מיישמת את תוכניתה האסטרטגית ליצירת מהלכים לחיזוק ושימור ליבת הפעילות באמצעות השבת הקניונים ופארקי המשרדים וקידום מהלכים תומכים לפעילות הליבה, ובמקביל מפתחת פעילויות בתחומים חדשים הן בדרך של השבת נכסים קיימים באמצעות עירוב שימושים והן בדרך של פעילות בתחומים חדשים בענף הנדל"ן ובעיקרם נכון למועד הדוח, ייזום בנייה למגורים.

יודגש כי דבר המנכ"ל ביחס להערכות, תחזיות וציפיות הנוגעות להמשך פעילותה של החברה, פיתוח נכסים ופיתוח פעילויות בתחומים חדשים בענף הנדל"ן וכן, מטרות ויעדי החברה המפורטים לעיל הינם מיידע 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 שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבנייה וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022.

## חוזים חדשים, חידושי חוזים ומימושי אופציות בתקופת הדוח

במהלך מחצית השנה הראשונה של שנת 2023 חתמה החברה על 381 חוזים, כדלקמן:

מסחר	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים*	משרדים	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים
מספר חוזים	238	70	מספר חוזים	24	4
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	33	10	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	21	1
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	82	27	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	16	2
שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	8%	21%	שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	3%	2%

משרדים	מסחר	חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש
3	42	מספר חוזים
12	7	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)
11	10	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)

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



עופר יבנה - הדמייה



## פילוח תמהיל נכסי החברה המניבים על-פי מאפייני סיכון ותשואה

### מצבת הנכסים המניבים

שטח (חלק החברה)	שיעור תפוסה	שווי מיוחס למניב	שווי מיוחס לזכויות והקמה	NOI לתקופת הדוח	שיעור היוון משוקלל	אחוז מה-NOI	
אלפי מ"ר	%	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	%	%	
262	99.7%	10,727	247	352	7.01%	53%	קניונים אזוריים
85	99.0%	1,784	381	58	7.08%	9%	מתחמי עודפים ופאוור סנטר
40	98.9%	735	104	27	7.50%	4%	קניונים עירוניים
65	98.7%	1,308	53	42	7.22%	6%	קניונים שכונתיים
319	98.1%	4,572	2,366	151	6.85%	23%	פארקי הייטק ומשרדים
41	100%	1,105	4	33	6.09%	5%	נכסים בעלי שוכר יחיד
<b>812</b>	<b>98.9%</b>	<b>20,231</b>	<b>3,155</b>	<b>663</b>	<b>6.96%</b>	<b>100%</b>	<b>סה"כ</b>

### הערות:

- הנתונים בגין פארקי הייטק ומשרדים כוללים משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם. ה-NOI כולל 1.5 מיליון ש"ח בגין המבנים הקיימים על הקרקע שהחברה רכשה ברחוב לינקולן, תל אביב.
- שיעור התפוסה של מתחמי העודפים והפאוור סנטר ללא שטח של כ-4,200 מ"ר במתחם חוצות המפרץ שהושכר לאולם ארועים והחזרה בוטל עקב השפעות התפרצות הקורונה. כולל שטח זה שיעור התפוסה עומד על 96.5%.
- בנייתם של בניינים D-C בפארק עופר פתח תקווה EAST הסתיימה והבניינים מצויים בשלבי אכלוס מתקדמים, בניינים אלו לא נכללו בשיעורי התפוסה בטבלה לעיל.

### שיוך קטגורי

משרדים		קניונים מקומיים		מתחמים אזוריים	
נכסים בעלי שוכר יחיד	פארקי הייטק ומשרדים	קניונים שכונתיים*	קניונים עירוניים	מתחמי עודפים ופאוור סנטר	קניונים אזוריים
	פארק עופר פ"ת West	עופר מרום סנטר	עופר השרון נתניה	עופר בילו סנטר	עופר רמת אביב
	פארק עופר פ"ת East	עופר קניותר	עופר לב חדרה	חוצות המפרץ	עופר הקריון
	פארק עופר יוקנעם	עופר אדומים		עופר נוף הגליל	עופר גרנד חיפה
	פארק עופר כרמל	עופר סירקין		עופר הגבעה	עופר הקניון הגדול פ"ת
	בנייני עופר בית המילניום	עופר נהריה			עופר רחובות
		עופר הראל			עופר גרנד ב"ש

(\* בפברואר, 2023, השלימה החברה את רכישת קניון הראל, לפרטים נוספים ראו עסקאות בתקופה בעמוד 19 לדוח דירקטוריון זה.)

**נתונים עיקריים על נכסי החברה המניבים המהותיים ליום 30 ביוני, 2023**

שם הנכס, מיקום	אחוז בעלות אפקטיבי בנכס	סך שטחי השכרה (GLA)	NOI לתקופת הדוח	שיעור תפוסה	עומס פדיון מצטבר (לתקופה*)	NOI שנתי מותאם (**)	שווי נדל"ן מניב	שווי נדל"ן בהקמה באכלוס זכויות
		במ"ר	במיליוני ש"ח	%	%		במיליוני ש"ח	
קניון עופר, רמת אביב	100%	32,579	86	100%	10.3%	177	2,676	160
עופר הקריון, קרית ביאליק (***)	100%	89,006	78	97.2%	9.8%	172	2,559	42
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	52,173	65	99.5%	11.4%	132	1,897	67
עופר גרנד, חיפה	100%	57,316	63	100%	10.3%	131	1,845	5
קניון עופר, רחובות	100%	43,528	47	100%	9.9%	102	1,431	53
עופר גרנד, באר שבע	100%	52,261	46	100%	8.9%	99	1,336	11
עופר בילו סנטר, צומת בילו	72%	44,400	36	100%	7.7%	80	1,143	-
פארק עופר פתח תקווה West	74%	88,136	44	96%	-	83	1,286	3
פארק עופר פתח תקווה East ****)	74%	27,424	21	99%	-	45	676	262
סך נכסים מהותיים		486,823	486	98.6%		1,021	14,849	603
שאר הנכסים המניבים		368,272	205	99.1%		422	6,242	2,621 ****)
בנטרול חלק המיעוט		(43,402)	(28)	-		(55)	(860)	(69)
סה"כ נכסים מניבים (נטו)		811,693	663	98.9%		1,388	20,231	3,155
<b>סך שווי נדל"ן להשקעה חלק החברה האפקטיבי (מאוחד מורחב) (במיליוני ש"ח)</b>								<b>23,386</b>

(\* עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון של מחצית השנה הראשונה של שנת 2023.

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

(\*\*\*) בעופר הקריון מבצעת החברה שינוי תמהיל עמוק בתוספת בנייה חדשה, אשר מביאים לתזוזה ולסגירה של חנויות לתקופה קצובה 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 5 מיליון ש"ח בגין בניינים C ו-D. השווי בגין השטחים שאכלוסם הסתיים בסך של 178 מיליון ש"ח נכלל בשווי הנדל"ן המניב ולא בשווי נדל"ן בהקמה ואכלוס.

(\*\*\*\*\*) הסכום כולל את חלק החברה (50%) בפרויקט "Landmark" תל אביב בסך של 1,535 מיליוני ש"ח המצוי בבנייה וקרקע ברחוב לינקולן בתל אביב בסך של 289 מיליון ש"ח.



## רכישת קרקע בתל אביב

בינואר, 2023, השלימה החברה רכישת קרקע בשטח של כ-4.5 דונם ברחוב לינקולן 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 אלפי מ"ר משרדים (מעל 6 קומות מרתף). החברה פועלת לקידום תב"ע להגדלת זכויות הבנייה לכ-26,000 מ"ר.

## רכישת קניון הראל

בפברואר, 2023, נכנס לתוקפו הסכם גישור עליו חתמה החברה עם צדדים לא קשורים לחברה, על פיו עסקה משנת 2013 למכירה מניות התאגיד אשר החזיק בקניון הראל, תתבטל ותאגיד זה ימכור לחברה את מלוא הזכויות בקניון הראל.

במסגרת הסדר הגישור, שילמה החברה סכום (נטו מתקבולים שקיבלה) בסך של כ-32 מיליון ש"ח לצדדים שלישיים בהסדר ולרשות המיסים וגרעה מספרים יתרת הלוואות שהעמידה (חברה בת) בעבר לחברת קניון הראל ולרוכשת והלוואות שקיבלה (חברה בת) בסכום נטו של 157 מיליון ש"ח. כמו כן, במסגרת מכירת הקניון מחברת קניון הראל לחברה, שילמו וישלמו החברה וחברת קניון הראל מיסים בסכום שאינו מהותי לחברה.

לאחר השלמת הסדר הגישור, מחזיקה החברה (במישרין) במלוא הזכויות בקניון הראל, הממוקם במבשרת ציון. קניון הראל הכולל כ-11,600 מ"ר שטחי מסחר, הניב בשנת NOI 2022 של כ-15 מיליון ש"ח. בנוסף, על המקרקעין עליהם ממוקם הקניון קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף של 7,400 מ"ר מסחר ותעסוקה, 1,300 מ"ר מגורים ו-800 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור, אשר החברה פועלת על מנת לקדם את מימושו.



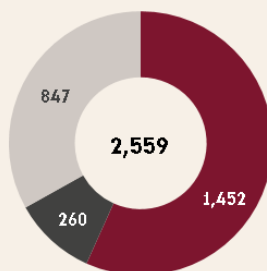
קניון עופר הראל

## אביב ייזום במספרים | יחידות דיוור

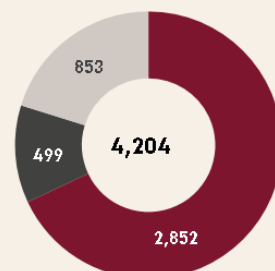
**93%**

מהדירות ממוקמות בגבעתיים, רמת גן ותל אביב

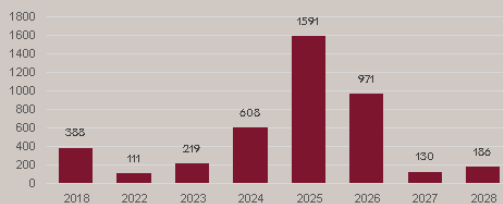
צפי דירות למכירה (חלק אביב ייזום)



צפי דירות לבנייה

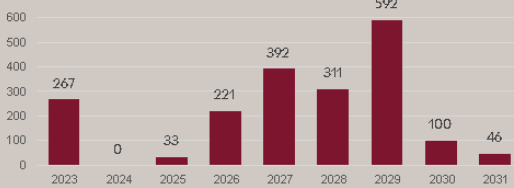


צפי התחלת בנייה (יחידות דיוור)

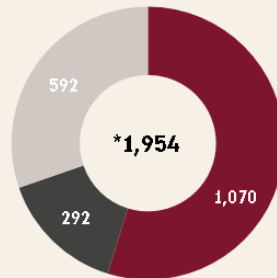


## אביב ייזום במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי

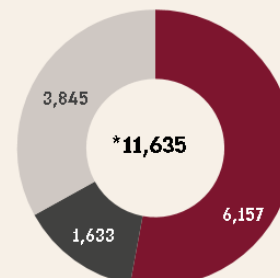
צפי רווח גולמי (100%)



צפי רווח גולמי (100% מ' ש"ח)



הכנסות צפויות מייזום (100% מ' ש"ח)



**80%**

מהרווח הגולמי צפוי בין 2025-2029

**15%**

מהרווח הגולמי מפרויקטים בהקמה

\* לאורך חיי הפרויקטים, חלק החברה המשותפת בהכנסות כ-9.9 מיליארד ש"ח וברווח הגולמי כ-1.6 מיליארד ש"ח.

\*\* הצגת הרווח הגולמי היא בהתאם לשנה בה צפוי כל פרויקט להסתיים ולא על-פי כללי חשבונאות מקובלים. כמו כן לא נכללו רווחים צפויים מפעילות הקבלנות.

\*\*\* בנוסף מקדמת אביב מספר פרויקטים שאינם מוצגים לעיל, שכן במועד זה אין בינם וודאות תכנונית ו/או היקף חתימות מינימאלי. סה"כ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל דירות של הדיירים) כ-3,500 דירות.

במהלך התקופה השלימה אביב ייזום מול רשות מקרקעי ישראל את עסקת רכישת זכויות החכירה (98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים) בקרקע במתחם קריית שחקים בהרצליה, בשטח כולל של כ-5.3 דונם בתמורה לכ-916 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון, עליה התווספו הוצאות פיתוח (כולל היטלים) בסך של כ-206 מיליון ש"ח. התוכנית המאושרת על הקרקע מאפשרת בנייה של 733 יחידות דיוור, כ-900 מ"ר (עיקרי) שטחי מסחר ו-2,640 מ"ר (ברוטו) מבני ציבור. בנוסף, זכתה אביב ייזום במהלך התקופה במספר פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית אשר ככונתה לקדם בשנים הקרובות.

הערכות החברה ותכניתה לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, הערכותיה ביחס לצפי פעילותה של אביב ייזום ותכניתה, צפי הדירות לבנייה ולמכירה, צפי התחלות בנייה, צפי הכנסות ורווח גולמי של אביב ייזום 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 ותכניתה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים ואו השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ואו שאינם בשליטת החברה, ובכללם, בין היתר, הצלחת שיתוף הפעולה בנייהול המשותף של אביב ייזום, יכולת החברה להביא לפיתוח אפקטיבי של אביב ייזום ביחד עם קבוצת אביב, סביבה כלכלית וגיאופוליטית משתנה, שינויים במדיניות המשלה ורשויות הפועלות מטעמה ביחס לתחומי הפעילות של אביב ייזום, יכולתה של אביב ייזום להטלים את פרויקטי ההתחדשות העירונית במועדים ובהיקפים החזויים והשגת ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בפרויקטים הנ"ל ואו 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.

## 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) ונמצאת בתהליך התקנת המערכות בקומות (הצפוי להסתיים עד סוף השנה) 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). למועד הדוח עומד שיעור החוזים החתומים מסך השטחים במגדל A על 80%. החברה מנהלת משאים ומתנים מתקדמים על יתרת השטחים בפרויקט. במהלך התקופה חתמה החברה על חוזה בבניין C בעופר הכרמל בשטח 3,500 מ"ר ובכך הבניין אוכלס במלואו.

### 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 30.06.23 (במיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (במיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה	NOI בפועל בתקופה
<b>פרויקטים שהסתיימו ובתהליך אכלוס:</b>										
פארק עופר East פתח תקווה – בניין C+D	74%	משרדים	33,500	אכלוס	הסתיים	252	436	20	31	5
עופר כרמל – בניין C	100%	משרדים	23,000	סיום אכלוס	הסתיים	199	326	29	24	7
עופר הקריון – תוספת שדרת מסחר	100%	מסחר	3,000	נמסר לשוכרים	הסתיים	59	70	-	8	-
<b>פרויקטים בתהליך ביצוע:</b>										
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2024	78	87	43	11	-
חוצות המפרץ	50%	מסחר	19,000	בבנייה	2024	151	135	112	17	-
LANDMARK – תל אביב*	50%	משרדים	151,000	בבנייה	2023-2026	3,016	3,071	1,386	324	-
עופר נוף הגליל – בניין F	90.9%	משרדים	6,000	בבנייה	2024	50	19	42	5	-
<b>חלק החברה</b>			<b>144,244</b>			<b>2,151</b>	<b>2,426</b>	<b>874</b>	<b>241</b>	<b>11</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 תמורה בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח (מתוכם, חלק החברה 50%).

### 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 תמורה 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 שידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים, שינויים במחירי הדירות, שינויים באסטרטגיית החברה בקשר עם ייעוד הדירות למכירה בפרויקט Landmark וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

## 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 (במיליוני ש"ח):

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	מועד התחלת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	שווי נטו ליום	אומדן עלות לפרויקט	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופר השרון	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרת, לפני קבלת היתר	2023	2027	43	65-70	7-9
עופר נוף הגליל	91%	מסחר	21,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר הריסה	2023	2025	55	300-310	24-26
עופר יבנה	70%	מסחר ומשרדים	24,300	התקבל היתר, בהכנות להתחלת בנייה	2023	2026	68	380-390	28-30
עופר באר שבע	100%	משרדים ומרפאות	14,000	התקבל היתר, בהכנות להתחלת בנייה	2023	2026	11	120-125	10-12
עופר רחובות	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת לפני קבלת היתר	2024	2026	34	125-135	11-12
עופר כרמל	100%	משרדים	18,000	תב"ע מאושרת	2024	2026	36	195-205	16-18
עופר פתח תקווה	100%	משרדים ומלונאות	24,000	תב"ע מאושרת	2024	2026	67	220-230	21-23
עופר יקנעם	100%	משרדים	40,000	תב"ע בתהליך	2024	2027	-	390-400	27-29
עופר אדומים	100%	משרדים ומסחר	14,800	תב"ע מאושרת	2024	2026	9	135-145	12-14
קרקע בתל אביב*	100%	משרדים	17,500	תב"ע מאושרת	2025	2028	289	700-710	56-60
<b>חלק החברה</b>			<b>182,400</b>				<b>587</b>	<b>2,489-2,575</b>	<b>201-222</b>
עופר השרון**	100%	מגורים (92 יחידות)	15,500	תב"ע מאושרת, לפני קבלת היתר	2023	2027	46	165-170	6-8
עופר באר שבע**	100%	מגורים (297 יחידות)	35,000	תב"ע מאושרת, בתכנון לפני הגשה להיתר	2024	2026	58	360-370	15-17
<b>חלק החברה</b>			<b>50,500</b>				<b>104</b>	<b>525-540</b>	<b>21-25</b>
<b>סה"כ חלק החברה</b>			<b>232,900</b>				<b>691</b>	<b>3,014-3,115</b>	<b>222-247</b>

### פרויקטים שמועד הקמתם והאומדנים בנינם טרם נקבעו:

עופר רמת אביב	100%	מסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה	90,000	תב"ע בתהליך	טרם נקבע	טרם נקבע	73	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר גרנד חיפה	100%	מלונאות	6,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	טרם נקבע	5	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר הקריון	100%	משרדים	23,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	טרם נקבע	42	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר פתח תקווה	100%	מסחר	7,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	טרם נקבע	-	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	23,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	טרם נקבע	22	טרם נקבע	טרם נקבע
נוף הגליל	91%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	טרם נקבע	19	טרם נקבע	טרם נקבע
חוצות המפרץ	50%	לוגיסטיקה ומשרדים	100,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	טרם נקבע	296	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע באזור צומת כנות	100%	לוגיסטיקה	20,000	תב"ע בתהליך	טרם נקבע	טרם נקבע	34	טרם נקבע	טרם נקבע
קרקע בעופר כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	טרם נקבע	16	טרם נקבע	טרם נקבע
עופר כרמל	100%	חוות שרתים	18,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	טרם נקבע	17	טרם נקבע	טרם נקבע
<b>חלק החברה</b>			<b>267,600</b>				<b>374</b>		
<b>סה"כ חלק החברה (בכלל הנכסים)</b>			<b>500,500</b>				<b>1,065</b>		

הערכות החברה ביחס לפיתוח עתידי של נכסי החברה (מועדי סיום הבנייה הצפויים לפרויקטים, אומדן עלות לכל פרויקט, עלות השלמת הבנייה המשוערת לכל פרויקט, שיעורי התשואה הצפויים לפרויקטים וייעוד השימוש בפרויקטים) 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 והמשמטמע מהן, מסיבות שונות שאינן בשליטת החברה ובכלל 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 התמששות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

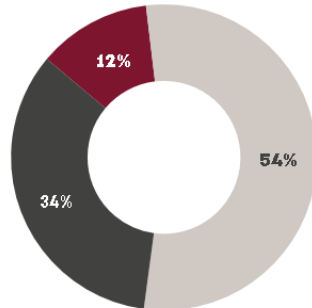
\* בקרקע קיימת תב"ע מאושרת לבנייה של 17,500 מ"ר למשרדים, בעוד החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ-26,000 מ"ר. אומדני העלות וה-NOI מניחים כי זכויות הבנייה יגדלו בהתאם.

\*\* החברה בוחנת את ייעוד המגורים בין מסלול של מכירה לבין מסלול של השכרה.

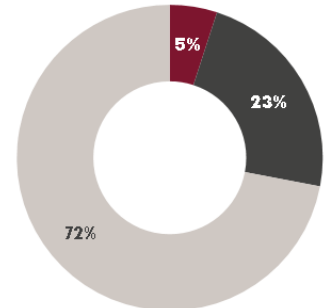
## חלוקה לתחומי פעילות עיקריים של החברה לפי NOI כיום ו-NOI לאחר השלמת הייזום הקיים לטווח הבינוני ושקלול פעילות אביב ייזום

לעניין דיווח החברה על מגזרי פעילות ליום 30.06.2023, 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 לטווח בינוני ושקלול פעילות אביב ייזום



משקל תחומי פעילות כיום



● אחר ● מסחר ● משרדים

- משרדים המצויים במבני הניונים או בסמוך אליהם נמלים בתחום המשרדים
- תחום פעילות אחר מתייחס כיום למבנים המושכרים לשוכרי יחיד ובעתיד גם לתחום דיוור להשכרה וחלק החברה באביב ייזום
- שקלול פעילות אביב ייזום על-פי ממוצע הרווח הגולמי הצפוי בשנים 2025-2031

### ההסדרות גבעתיים

הדמייה



### אביב באחימאיר (תל אביב)

הדמייה



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 ותכנוניה 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 בניהול המשותף של אביב ייזום ויכולת החברה להביא לפיתוח אפקטיבי של אביב ייזום ביחד עם קבוצת אביב, סביבה כלכלית וניאופוליטית 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 2022 ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה אגרות חוב וחוב בנקאי ומוסדי בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח. לחברה קיימת גמישות פיננסית בגיוס חוב בתנאים טובים ובמח"מ ארוך, המסייעת לה להמשיך ייזום, השבחה ופיתוח פרויקטים נוספים וניצול הזדמנויות עסקיות חדשות לצד שמירה על יציבות ואיתנות פיננסית גם בתקופות מאתגרות יותר.

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.

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 (ליום 30 ביוני, 2023) של החברה עומד על כ-44%, עלייה של 1.2% בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2022.

**אתגרים פיננסיים**

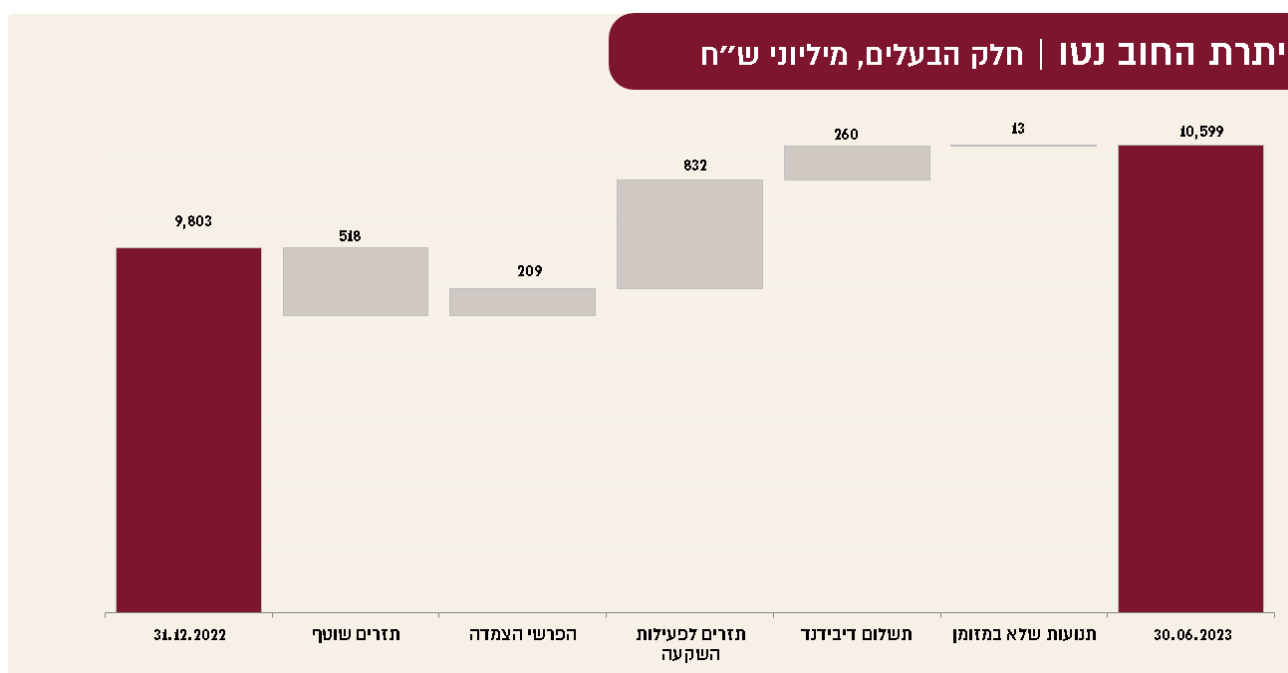
במהלך השנים האחרונות הצליחה החברה להקטין את עלויות המימון תוך כדי הארכת מח"מ החוב. בסביבת השוק הנוכחית, לאור עליית הריבית יכולת החברה להקטין את עלויות המימון הצטמצמה משמעותית.

נכון למועד הדוח, במהלך השנה הקרובה (עד ליום 30 ביוני, 2024) על החברה לפרוע חוב בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח (קרן וריבית).

נכון ליום 30 ביוני, 2023, לחברה יתרת מזומנים ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מיידי בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח, וכן מסגרות בנקאיות מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של 500 מיליון ש"ח.

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

ליום 30 ביוני, 2023, יתרת החוב נטו הינה כ-10.6 מיליארד ש"ח





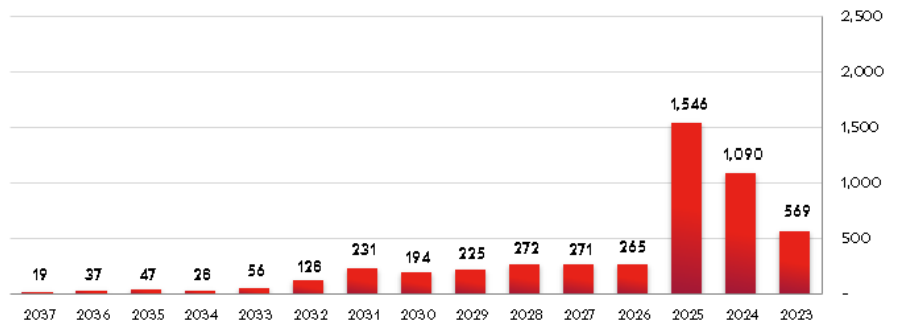
יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (מיליוני ש"ח)

מקור המימון	מהות	מח"מ	ריבית צמודה אפקטיבית משוקלת	7-12 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ואילך	סך יתרת ע.ג. צמודה 30.06.2023
בנקאי	בנק <sup>1</sup>	0.66	6.60%	-	642	-	-	-	-	-	-	-	642
	בנק <sup>2</sup>	1.35	6.85%	-	147	-	-	-	-	-	-	-	147
	אחר	0.64	6.29%	3	7	-	-	-	-	-	-	-	10
מוסדי	מקבץ הלוואות	6.35	1.92%	15	31	31	31	31	31	31	31	339	571
ציבורי	סדרה ו'	0.28	3.81%	151	-	-	-	-	-	-	-	-	151
	סדרה י'	1.93	1.91%	18	36	1,463	-	-	-	-	-	-	1,517
	סדרה י"א	1.92	2.51%	17	34	1,381	-	-	-	-	-	-	1,431
	סדרה י"ד	2.67	1.49%	16	32	32	1,294	-	-	-	-	-	1,374
	סדרה ט"ו <sup>3</sup>	1.20	3.50%	225	695	-	-	-	-	-	-	-	920
	סדרה ט"ז	3.45	2.00%	9	19	19	755	19	19	19	-	-	821
	סדרה י"ז	4.27	1.09%	72	144	29	144	144	144	144	144	216	1,184
	סדרה י"ח	4.63	1.35%	6	12	12	12	12	507	12	-	-	561
	סדרה י"ט	5.35	1.57%	5	9	9	9	9	9	397	-	-	449
	סדרה כ'	6.18	0.79%	31	61	31	31	31	31	31	1,193	-	1,437
	סדרה כ"א	6.86	3.78%	-	9	2	19	44	56	19	19	299	466
נע"מ	סדרה **3	0.32	5.25%	99	-	-	-	-	-	-	-	-	99
	סך פירעונות	3.37	2.23%	668	1,879	3,009	1,559	1,026	779	622	1,387	854	11,781
	מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד	-	-	-	789	1,463	1,294	755	507	397	1,193	308	6,706
	שווי הנכס המשועבד	-	-	-	1,125	2,601	1,964	1,347	733	-	1,850	1,143	-
	שיעור LTV הנכס המשועבד	-	-	-	25%	72%	66%	57%	69%	-	64%	27%	-
	קצב פירעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד וניירת ערך מסחריים	569	1,090	1,546	265	271	272	225	194	546	4,978	-	-

(\* השימוש בהנפקת ניירות הערך המסחריים ו/או ניצול מסגרות אשראי מחייבות 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 במיין קצב הפירעונות השוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד. (\*\* אחרי תאריך המזמן האריכה החברה את הנע"מ בתקופה של 5 שנים נוספות, כך שתאריך הפירעון החדש יהיה בחודש אוקטובר, 2028, באותם תנאים.

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 יכולה החברה להמשיך בתנופת הפיתוח שלה.

1. הלוואה מבנק ואג"ח סדרה ט"ו אינן צמודות למדד.
2. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו עופר רמת אביב ולינקולן.
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 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.

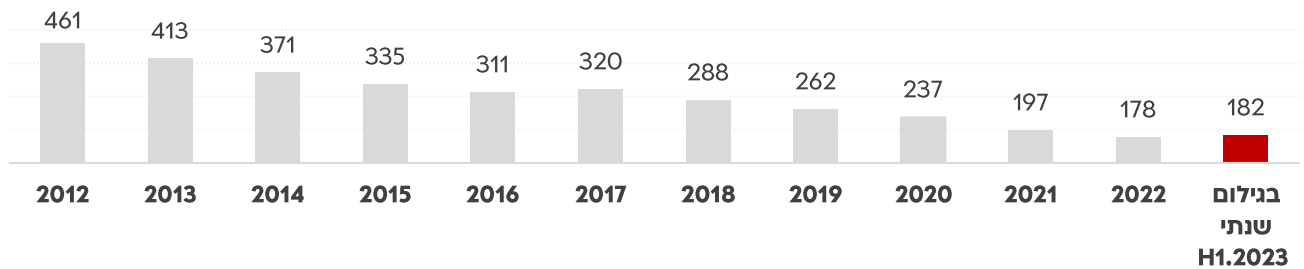
יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)									
סה"כ	2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	2025	2024	7-12.2023	סך פירעונות חוב
*11,684	2,241	622	779	1,026	1,559	3,009	1,879	569	ריבית אפקטיבית (ריאלית)
2.23%	1.95%	1.50%	1.48%	1.90%	1.48%	2.16%	4.41%	2.91%	ריבית נקובה (תזרימית)
2.30%	2.16%	1.65%	1.20%	2.29%	2.12%	2.0%	4.49%	3.32%	

\*לא כולל ניירות ערך מסחריים.

ניתן לראות כי למרות עליית הריבית בארץ ובעולם, הריבית האפקטיבית המשוקללת של פירעונות החוב של החברה בשנים 2023 ו-2024 (המסתכמים בכ-2.4 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של 4.06%, זאת לעומת התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום לפי 2.75% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ' – מובטחת בשעבוד ראשון בדרגה), מח"מ כ-6.13 שנים) ושל אג"חים לא מובטחים של כ-3.07% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ"א), מח"מ כ-6.9 שנים), לכן להערכת החברה ככל ששיעור הריבית ארוכת הטווח לא ימשיך לעלות ותשואות אגרות החוב לא ימשיכו לעלות, צפויה החברה לשמור על רמת הוצאות מימון דומה בשנתיים אלה.

יובהר כי הערכות החברה בדבר השפעות עליית הריבית, לרבות הערכת החברה בדבר שמירה על רמת הוצאות המימון, וכן ההשפעות על הוצאות המימון של החברה בתרחישי עליית ריבית ותשואות אגרות החוב ולרבות מהותיות ההשפעה על החברה ויצירתה 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, 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 2022.

## הריבית הריאלית על החוב הפיננסי במהלך השנים (חלק מליסרון)\*

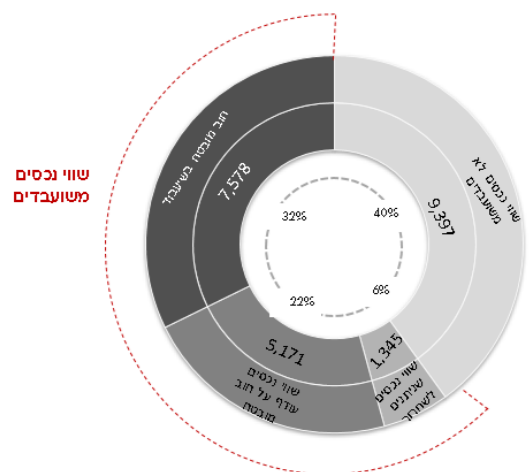


\* בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות.

## פילוח שווי הנכסים המשועבד (חלק הבעלים)

לחברה נכסים בשווי של כ-9.4 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 במוצע כ-59% בעוד שניתן להגדילו לעד 70%-80%.



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

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023	
במיליוני ש"ח					
10,746	10,744	11,934	11,198	11,792	<b>סך חוב פיננסי (מאוחד)</b>
96	-	-	-	-	בתוספת חלק החברה בחוב חברות אקוויטי
(91)	(83)	(63)	(49)	(49)	בנטרול חלק המיעוט בחוב המאוחד
(137)	(82)	(101)	(38)	(11)	בנטרול הפרשים חשבונאיים
<b>10,614</b>	<b>10,579</b>	<b>11,770</b>	<b>11,111</b>	<b>11,732</b>	<b>סך חוב פיננסי לפירעון (מאוחד מורחב)</b>
					<b>בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב)</b>
(994)	(970)	(1,065)	(554)	(529)	מזומנים
-	-	(1,116)	-	-	פקדון בנאמנות בגין פרעון אג"ח ח'
(315)	(326)	(355)	(325)	(344)	נכסים פיננסיים סחירים
(397)	(391)	(422)	(429)	(260)	נכסים פיננסיים מגובים שיעבוד
					<b>סך חלק התאגיד:</b>
<b>8,908</b>	<b>8,892</b>	<b>8,812</b>	<b>9,803</b>	<b>10,599</b>	<b>בחוב הפיננסי נטו(*)</b>
					<b>נדל"ן להשקעה, מלאי מקרקעין בפיתוח והשקעה באביב ייזום</b>
<b>19,017</b>	<b>18,547</b>	<b>20,356</b>	<b>22,306</b>	<b>23,489</b>	נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח (מאוחד מורחב) (**)
-	-	-	603	595	השקעה באביב ייזום (***)
<b>19,017</b>	<b>18,547</b>	<b>20,356</b>	<b>22,909</b>	<b>24,084</b>	<b>סך הכל נכסים</b>
<b>46.8%</b>	<b>47.9%</b>	<b>43.3%</b>	<b>42.8%</b>	<b>44.0%</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

<b>42.8%</b>	<b>שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2022</b>
(2.2%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת
1.1%	דיבידנד ששולם
0.9%	גידול בערך ההתחייבותי בגין שינוי בשיעור המדד
0.7%	השקעות בנדל"ן להשקעה, נטו משערך
0.7%	רכישת קניין הראל
<b>44.0%</b>	<b>שיעור LTV מחושב ליום 30 ביוני, 2023</b>

הסבר לשינויים ברמת ה-LTV במהלך התקופה:

עליית המדד בשיעור של 2.46% שהביאה לגידול של 209 מיליון ש"ח ביתרת החוב הפיננסי, חלוקת דיבידנד בסך של 260 מיליון ש"ח, השקעות בנדל"ן בהשקעה ורכישת קניין הראל ולינקולן, אשר קוזזו על ידי תזרים מזומנים שוטף שייצרה החברה במהלך תקופת הדיווח בסך של 518 מיליון ש"ח.

דירוג אשראי

בחודש פברואר, 2023, אושר דירוג המנפיק של החברה ללא שינוי, כך שדירוג החברה הינו: 'ilAA-Stable'.  
 דירוג כלל סדרות האג"ח של החברה, הן הלא מובטחות והן המובטחות הינו: '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 השנתי והרבעוני (במיליוני ש"ח):

רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	רבעון 4 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	
304	316	324	330	334	343	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
-	-	-	1	5	9	NOI מנכסים חדשים
(12)	(13)	(13)	(13)	(14)	(14)	חלק המיעוט ב-NOI
292	303	311	318	325	338	סך NOI חלק הבעלים

חלק הבעלים ב-NOI לרבעון השני בשנת 2023 הסתכם ב-338 מיליון ש"ח, גידול של כ-12% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ב-NOI נובע מחתימה על חוזים חדשים תוך עלייה בדמי השכירות ועליית המדד בסך של 26 מיליון ש"ח וכן בגין נכסים חדשים שנקנו ושנבנו בסך של 9 מיליון ש"ח.

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

1-6 2022	1-6 2023	
595	663	סך NOI חלק הבעלים
25	28	חלק המיעוט ב-NOI
(15)	(20)	חלק חברות בשיטת השווי המאזני ב-NOI ואחרים
605	671	רווח גולמי המוצג הדוחות הכספיים

## (Funds From Operations) FFO

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה-FFO (Funds From Operations). מדד זה מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. המדד פורסם ע"י NAREIT (ארגון חברות ה-REIT בארה"ב) וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן והכנסות/הוצאות חד פעמיות, ובתוספת פחת. החברה סבורה, כי בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה-FFO, גם את הוצאות המיסים הנדחים בגין שנים קודמות ואת הוצאות/הכנסות המימון בגין הצמדה 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 מדד ה-FFO בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך העומד במחצית השנה הראשונה של 2023 על סך 298 מיליון ש"ח ראו נספח א' בדוח זה.

**ה-FFO (גישת הנהלה) במחצית השנה הראשונה של שנת 2023 הסתכם ב-498 מיליון ש"ח לעומת 433 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2022, גידול של כ-15% שנובע בעיקר מגידול ב-NOI חלק הבעלים בקיזוז גידול בהוצאות ריבית ריאלית.**

Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	מיליוני ש"ח
292	303	311	318	325	338	סך NOI חלק הבעלים
(16)	(16)	(15)	(18)	(16)	(17)	בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות: הנהלה וכלליות (מנוטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)
(4)	(4)	(5)	(5)	(5)	(3)	הוצאות שיווק ומיתוג
1	2	3	5	4	3	נטרול הפסד מפעילות אחרת
(39)	(42)	(44)	(50)	(44)	(47)	הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות
(1)	(1)	(1)	-	-	(1)	הוצאות מיסים שוטפים
(15)	(14)	(14)	(17)	(17)	(13)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים (*)
(6)	(7)	(7)	(7)	(4)	(5)	
<b>212</b>	<b>221</b>	<b>228</b>	<b>226</b>	<b>243</b>	<b>255</b>	<b>סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה</b>
+1.2%	+1.9%	+1.2%	+1%	+1.1%	+1.4%	שיעור עליית המדד במהלך התקופה

(\*) בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון הנובעות משינוי 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.

מדדי ה-EPRA הינם מדדים המאגדים את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה. מדדי ה-EPRA מטרם להגביר את האחידות, השקיפות והשוואתיות של המידע הפיננסי בין חברות הנדל"ן הנכללות במדד.

**מדד EPRA NRV**

מדד ה-EPRA NRV משקף את השווי הנכסי הנקי של מליסרון בהנחת המשך פעילות עתידי שמוניח אי מימוש של נכסי הנדל"ן ולכן נדרשות התאמות מסוימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של נכסים אשר אינם מוצגים כך בדוחות הכספיים וביטול מיסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה.

יש לציין כי נכסים בייזום ומלאי מקרקעין בפיתוח נכללים במדד בשוויים הנוכחי, כלומר על בסיס הדוחות לרבות השקעות שבוצעו בנכסים, ולא ניתן שווי להכנסה עתידית של נכסים אלו, כאשר יאוכלסו/ימכרו ויניבו רווח.

31.12.2022	30.06.2023	במיליוני ש"ח
9,882	10,058	הון עצמי (מאוחד מורחב)
3,303	3,403	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (מאוחד מורחב)
<b>13,185</b>	<b>13,461</b>	<b>EPRA NRV</b>
277	283	EPRA NRV למניה (ש"ח)
<b>47,480</b>	<b>47,494</b>	<b>מספר מניות לסוף התקופה (באלפי מניות)</b>



הרחבה נוף הגליל - הדמייה

## שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של מליסרון ליום 30 ביוני, 2023:

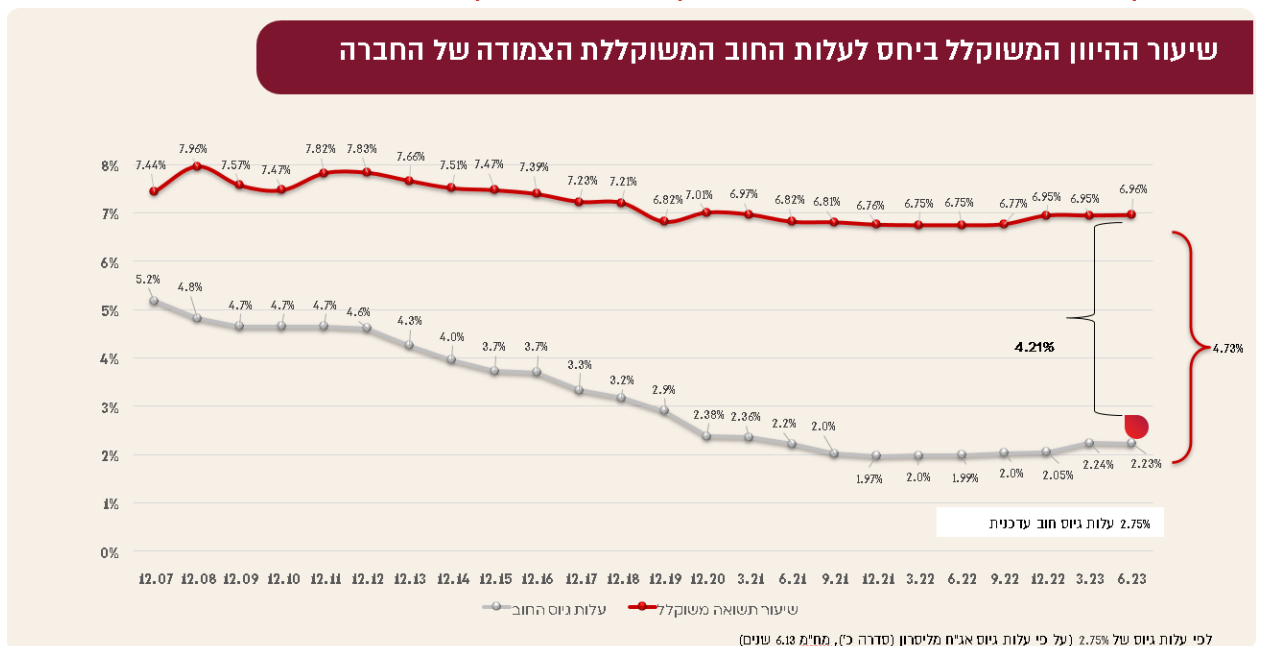
חלק הבעלים (מאוחד מורחב)	(במיליוני ש"ח)
שווי נדל"ן להשקעה במאזן *	23,386
בניכוי שווי המיזח לשטחים פנויים	(304)
בניכוי שווי המיזח לפרויקטים בהקמה וזכויות	(3,155)
שווי נטו המיזח לנדל"ן מניב	19,927
תזרים NOI בפועל ב-Q2/2023	338
גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב-Q2/2023	1,352
תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב **	36
תזרים NOI צפוי מתוקנן ***	1,388
<b>שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המיזח לנדל"ן להשקעה ***</b>	<b>6.96%</b>

\* כולל נכסים בחברות בשליטה משותפת המוצגות בדוחות הכספיים על בסיס אקוויטי (לא כולל אביב ייזום).

\*\* 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. כולל בעיקר: חוזים חתומים בגין שינוי תמהיל עמוק בקריון, חוזים חתומים בגין בניין C בעופר כרמל, חוזים חתומים בגין בניינים D ו-C בפארק עופר פתח-תקווה וגידולים צפויים בשנה הקרובה בגין חוזים חתומים.

\*\*\* NOI צפוי מתוקנן אינו מהווה תחזית של החברה לשנת 2023.

### 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 אג"חים מובטחים הנסחרים כיום (על פי אג"ח סדרה כ' – מח"מ כ-6.13 שנים).

## סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS על פיהם תוצאות הרווח לאחר מס של חברות בשליטה משותפת מוצגות בשורה אחת "כחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו" וההשקעות נטו בחברות אלו מוצגות במאזן בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. החברה מנתחת את ביצועיה העסקיים לפי חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות המנוהלות על ידיה דהיינו, בהתבסס על איחוד חלקה היחסי בחברות בשליטה משותפת המוחזקות על ידיה (החל מהרבעון השלישי לשנת 2022 כולל 50% מאביב ייזום).

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		רווח והפסד (במיליוני ש"ח)		
30.06.2022		30.06.2023		ביום		
מאוחד	בתוספת חברות	מאוחד	בתוספת חברות	מאוחד	מאוחד	
מורחב	בשליטה משותפת	מורחב	בשליטה משותפת	מורחב	מורחב	
ונטרול חלק המיעוט		ונטרול חלק המיעוט		ונטרול חלק המיעוט		
595	(10)	605	660	(11)	671	רווח גולמי מהשכרת נכסים
-	-	-	5	5	-	רווח גולמי ממכירת דירות ואחרות
<b>595</b>	<b>(10)</b>	<b>605</b>	<b>665</b>	<b>(6)</b>	<b>671</b>	<b>סה"כ רווח גולמי</b>
(37)	-	(37)	(42)	(4)	(38)	הוצאות הנהלה וכלליות
(8)	-	(8)	(11)	(3)	(8)	הוצאות פרסום, מכירה ושיווק
<b>550</b>	<b>(10)</b>	<b>560</b>	<b>612</b>	<b>(13)</b>	<b>625</b>	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות</b>
-	(70)	70	-	(25)	25	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
820	56	764	323	27	296	בשיטת השווי המאזני, נטו
(15)	-	(15)	(10)	-	(10)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
<b>1,355</b>	<b>(24)</b>	<b>1,379</b>	<b>925</b>	<b>(11)</b>	<b>936</b>	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות</b>
(356)	12	(368)	(291)	7	(298)	הוצאות מימון, נטו
<b>999</b>	<b>(12)</b>	<b>1,011</b>	<b>634</b>	<b>(4)</b>	<b>638</b>	<b>רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה</b>
(203)	(15)	(188)	(142)	(5)	(137)	מיסים על ההכנסה
<b>796</b>	<b>(27)</b>	<b>823</b>	<b>492</b>	<b>(9)</b>	<b>501</b>	<b>רווח לתקופה</b>
-	27	(27)	-	9	(9)	חלק המיעוט ברווח
<b>796</b>	-	<b>796</b>	<b>492</b>	-	<b>492</b>	<b>רווח לתקופה חלק הבעלים</b>

הגידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים וממכירת דירות – בסך 70 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד בתקופה שתרמו 51 מיליון ש"ח, מגידול בגין רווח מנכסים שנקנו ושנבנו שתרמו 14 מיליון ש"ח וכן רווח ממכירת דירות (חלק החברה באביב ייזום בניכוי הפחתת הפרש מקורי שיוחס ברכישה).

הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק – בסך 8 מיליון ש"ח נובע בעיקר בטל הוצאות של אביב ייזום (אשר אוחדה באיחוד יחסי לראשונה ב-1.7.2022). הקיטון בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה – במהלך התקופה נרשמה עליית ערך בסך של 323 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה אשר תרמה 454 מיליון ש"ח, הגידול הריאלי ב-NOI של נכסים מסוימים והתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה, בקיזוז הפחתות חד פעמיות בסך של 143 מיליון ש"ח שכללו: הפחתת מס רכישה בגין נכס שנרכש, שינוי שיעור היוון בנכס שמושכר לשוכר יחיד והתאמת NOI מייצג של נכס משרדים.

במיליוני ש"ח	השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
<b>796</b>	<b>מיוחס ל- 1-6.2022</b>
70	גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים ומכירת דירות
(8)	גידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק
(497)	קיטון בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
5	קיטון בהוצאות אחרות
65	קיטון בהוצאות מימון נטו
61	קיטון בהוצאות מיסים על ההכנסה
<b>492</b>	<b>מיוחס ל- 1-6.2023</b>

הקיטון בהוצאות המימון נטו – בסך 65 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל קיטון בהפרשי הצמדה על חוב החברה כתוצאה מעליית המדד בתקופה (2.46%) בסך 44 מיליון ש"ח אשר היתה נמוכה יותר מעליית המדד בתקופה המקבילה אשתקד (3.13%) וגידול ברווח מניירות ערך ופקדונות בסך 42 מיליון ש"ח, בקיזוז גידול בהוצאות ריבית ריאלית בסך 9 מיליון ש"ח והוצאות חד פעמיות בסך של 5 מיליון ש"ח.



**הקיטון בהוצאות מיסים על ההכנסה** – בסך 61 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מקיטון במיסי הנדחים בעיקר בגלל קיטון בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה לעומת תקופה מקבילה אשתקד בסך 73 מיליון ש"ח בקיזוז גידול במיסי שנים קודמות בסך 11 מיליון ש"ח בעיקר בגלל דיוני שומות בגין שנים קודמות שנסגרו/נתקבלו.

**חשיפה לאינפלציה** – כל הסכמי השכירות של החברה מול השוכרים צמודים למדד המחירים לצרכן וכ-84% 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 צפויה להשפיע על החברה באופן מהותי.

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 ודאות 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 2022.



בניין J עופר כרמל - הדמייה

מאוחד מורחב	מאוחד מורחב	מאוחד מורחב	מאוחד מורחב	מאוחד מורחב	מאוחד מורחב	
מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	
724	181	543	560	30	530	מזומנים ושווי מזומנים
49	49	-	66	66	-	מזומן מוגבל
325	-	325	344	-	344	נכסים פיננסיים לזמן קצר
10	-	10	1	-	1	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
91	56	35	83	37	46	לקוחות
62	15	47	41	4	37	חייבים ויתרות חובה והוצאות נדחות
288	212	76	270	167	103	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
8	8	-	2	2	-	קבוצת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
<b>1,557</b>	<b>521</b>	<b>1,036</b>	<b>1,367</b>	<b>306</b>	<b>1,061</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
423	258	165	261	260	1	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
2	(1,183)	1,185	2	(1,207)	1,209	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
818	220	598	825	222	603	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
96	96	-	703	703	-	מלאי לזמן ארוך
66	-	66	11	-	11	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
10	1	9	10	-	10	רכוש קבוע
22,233	(229)	22,462	23,389	(193)	23,582	נדל"ן להשקעה
<b>23,648</b>	<b>(837)</b>	<b>24,485</b>	<b>25,201</b>	<b>(215)</b>	<b>25,416</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>25,205</b>	<b>(316)</b>	<b>25,521</b>	<b>26,568</b>	<b>91</b>	<b>26,477</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
159	10	149	783	4	779	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
859	-	859	738	-	738	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
275	-	275	245	(3)	248	ספקים ונותני שירותים
192	35	157	326	35	291	זכאים ויתרות זכות
70	70	-	41	41	-	מקדמות מלקוחות ממכירת דירות
123	1	122	103	-	103	הפרשות למס
<b>1,678</b>	<b>116</b>	<b>1,562</b>	<b>2,236</b>	<b>77</b>	<b>2,159</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
8,984	-	8,984	9,584	-	9,584	אגרות חוב
1,223	17	1,206	1,159	468	691	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
3,303	35	3,268	3,403	40	3,363	מיסים נדחים
3	-	3	2	-	2	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
132	2	130	126	1	125	התחייבויות לאחרים
<b>13,644</b>	<b>54</b>	<b>13,591</b>	<b>14,274</b>	<b>509</b>	<b>13,765</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
9,882	-	9,882	10,058	-	10,058	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	(486)	486	-	(495)	495	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>9,882</b>	<b>(486)</b>	<b>10,368</b>	<b>10,058</b>	<b>(495)</b>	<b>10,553</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>25,205</b>	<b>(316)</b>	<b>25,521</b>	<b>26,568</b>	<b>91</b>	<b>26,477</b>	<b>סה"כ הון והתחייבויות</b>
<b>13,185</b>			<b>13,461</b>			<b>EPRA NRV</b>
<b>277</b>			<b>283</b>			<b>EPRA NRV למניה (בש"ח)</b>

## הסברים לשינויים מהותיים (במאוחד מורחב) במהלך מחצית השנה הראשונה של שנת 2023:

**הלוואות ופקדונות לזמן ארוך** – עיקר הקיטון נובע מפרעון הלוואה שניתנה לרוכשים של קניון הראל בסך 164 מיליון ש"ח. **מלאי לזמן ארוך** – עיקר הגידול נובע מרכישת קרקע במתחם קריית שחקים בהרצליה על ידי אביב יזום במהלך השנה (חלקה של החברה 50%).

**נדל"ן להשקעה** – שווי הנדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני, 2023, הסתכם בכ-23.4 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון) גידול של 1.2 מיליארד ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2022. הגידול נובע בעיקר מרכישת נכסים חדשים בסך של 502 מיליון ש"ח, מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך 301 מיליון ש"ח ומעליית ערך בסך של 323 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה ומהגידול הריאלי ב-NOI של נכסים מסוימים.

**חוב פיננסי, נטו (חוב בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר)** – החוב הפיננסי, נטו הסתכם ליום 30 ביוני, 2023, בכ-10.6 מיליארד ש"ח, גידול של 796 מיליון ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2022. הגידול נובע בעיקר מרכישה של נדל"ן חדש, השקעה בנדל"ן קיים, עליית המדד וחלוקת דיבידנד, בקיזוז מזומנים שמקורם בתזרים השוטף.

**זכאים ויתרות זכות** – עיקר הגידול נובע מדיבידנד לשלם בסך 60 מיליון ש"ח ששולם לאחר תאריך המאזן, והוצאות לשלם ומוסדות בסך 30 מיליון ש"ח.

## נזילות ומקורות מימון

### תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופה הסתכם ב-518 מיליון ש"ח לעומת 419 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מגידול ברווח התפעולי בסך של 65 מיליון ש"ח שנובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בנין עלייה בדמי השכירות הריאליים, עליית המדד, אכלוס נדל"ן בהקמה ורכישה של נכסים חדשים וכן, מקיטון בתשלומי ריבית, נטו של 15 מיליון ש"ח וקיטון בהון החוזר בסך 9 מיליון ש"ח.

### תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה הסתכם ב-661 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 245 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר רכישת נדל"ן להשקעה וקרקעות בסך של 502 מיליון ש"ח, השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 255 מיליון ש"ח, תשלום היטלי פיתוח, השבחה ומיסים בסך של 62 מיליון ש"ח והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 13 מיליון ש"ח, בקיזוז פרעון הלוואה שניתנה בעבר לרוכשי קניון הראל בסך של 177 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים ששימש לפעילות השקעה כלל בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 227 מיליון ש"ח, רכישת קרקעות בסך של 113 מיליון ש"ח, תשלום היטלי פיתוח, השבחה ומיסים בסך של 116 מיליון ש"ח, השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 12 מיליון ש"ח, בקיזוז תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של 203 מיליון ש"ח, פירעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של 11 מיליון ש"ח ומימוש נכסים פיננסיים בסך של 8 מיליון ש"ח.

### תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות המימון בתקופה הסתכם ב-130 מיליון ש"ח, לעומת תזרים ששימש לפעילות מימון בסך של 274 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבע מפעילות המימון בתקופה המדווחת כוללים בעיקר הנפקת אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 732 מיליון ש"ח, בקיזוז פרעון אגרות חוב והלוואות מתאגידים פיננסיים אחרים בסך של 342 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך 260 מיליון ש"ח. הרכיבים המהותיים של התזרים ששימש לפעילות המימון בתקופה המקבילה אשתקד כללו פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 273 מיליון ש"ח.

לחברה גירעון בהון החוזר ליום 30 ביוני, 2023 בסך של 1,098 מיליון ש"ח בהשוואה לגרעון בהון החוזר בסך של 526 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022. הגרעון נובע בעיקר מחלויות שוטפות של אגרות חוב וחלות שוטפת של הלוואות בלון מבנק בסך 642 מיליון ש"ח שכנגדה משועבד קניין רמת אביב.

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

9.4 מיליארד ש"ח	היקף נדל"ן להשקעה לא משועבד
40%	שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה
32%	שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה
59%	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-52%).

לאור האמור לעיל ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, בדגש על פירעון ההתחייבויות שהחברה נדרשת לפרוץ במהלך השנתיים החל מיום 30 ביוני, 2023, מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לחברה, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שהחברה מניבה, ההשקעות שבכוננת החברה לבצע וכן את שיעור שווי הנכסים הלא משועבד, סבור דירקטוריון החברה כי חרף העובדה שלחברה גירעון בהון החוזר ליום 30 ביוני, 2023, בסך של 1,098 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

החברה והחברות המוחזקות על ידיה עשויות להיות מוגבלות כתוצאה מ"הוראות ניהול בנקאי תקין" של הפיקוח על הבנקים, הכוללות, בין היתר, מגבלות על היקף ההלוואות שיכול בנק בישראל להעמיד ל"לווה בודד", ל"קבוצת לווים" אחת, ולששת הלווים ו"קבוצת הלווים" הגדולים של התאגיד הבנקאי (כהגדרת מונחים אלה בהוראות האמורות). החברה, החברות המוחזקות שלה ובעלת השליטה בחברה (לרבות, חלק מהתאגידים הקשורים אליהם /או לבני משפחתם במישרין או בעקיפין) הוגדרו כ"קבוצת לווים" אחת לעניין "הוראות ניהול בנקאי תקין".

בעקבות רכישת 50% מאביב ייזום, הצטרף היקף האשראי של החברה מתאגידים בנקאיים בישראל להיקף האשראי הכולל של "קבוצת הלווים" אשר החברה נמנתה עליה ובהתאם השפיע על היקף האשראי שהיה זמין לחברות "קבוצת הלווים" הנ"ל, מבנקים מסוימים בישראל או על יכולת החברה לבצע השקעות בחברות שנטלו אשראי מאותם בנקים. החברה פעלה ליישום הנדרש בהתאם לדרישות בנק ישראל לצורך הכרה בהפרדה בין החברה לבין חברות מסוימות אשר נכללו ב"קבוצת הלווים" הנ"ל, כך שבמהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 הוכרה ההפרדה כאמור על ידי בנק ישראל, ובעקבות כך ולמיטב ידיעת החברה, המגבלה על היקף האשראי הזמין לקבוצת הלווים בה נכללת החברה אינה מגבילה את פעילות החברה באופן אפקטיבי נכון למועד הדוח.

### א. עדכון הערכות שווי ליום 30 ביוני 2023:

ליום 31 במרץ, 2023, עודכנו הערכות השווי על ידי מערכת השווי הפנימית של החברה. בהתאם, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 57 מיליון ש"ח, שנבעת בעיקר מעליית המדד בתקופה. עליית השווי הנ"ל הינה לאחר ניכוי הנובע ממס רכישה ששילמה החברה בגין רכישת קניון הראל בסך של 16 מיליון ש"ח והשקעות שביצעה החברה בנכסים קיימים אשר לא קיבלו ביטוי בשווי.

ברבעון השני של שנת 2023 ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני, בעקבותיו רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 239 מיליון ש"ח.

הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי שכירות. השינוי ב-NOI נבע בעיקר מ:

1. עדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה.
2. עדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד.
3. עדכון שווי פרויקטים בבנייה (התקדמות בזמן עד הנבה).

בהתאם לזאת רשמה החברה ברבעון השני של שנת 2023 עליית שווי בסך של 366 מיליון ש"ח, מנגד נרשמו הפחתות חד פעמיות בסך של 127 מיליון ש"ח שכללו: שינוי שיעור היוון בנכס שמושכר לשוכר יחיד והתאמת NOI מייצג של נכס משרדים.

### ב. רכישת מקרקעין:

1. בינואר, 2023, השלימה החברה רכישת קרקע ברחוב לינקולן בתל אביב. לפרטים נוספים ראו עמוד 7 לדוח דירקטוריון זה.
2. בפברואר, 2023, חתמה החברה על הסכם לרכישת 100% מהזכויות בקניון הראל והשלימה את רכישתו. לפרטים נוספים ראו עמוד 7 לדוח דירקטוריון זה.

### ג. דיבידנד שהוכרז

במרץ, 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 260 מיליון ש"ח (כולל דיבידנד חד פעמי בסך 200 מיליון ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 27 לאפריל, 2023. במאי, 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 3 ביולי, 2023. באוגוסט, 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח, אשר מועד תשלומו ביום 2 באוקטובר, 2023. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

### ד. הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה קיימת

במרץ, 2023, הנפיקה החברה 133 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) של החברה המובטחות בשעבוד על מתחם "חוצות המפרץ" בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 0.985 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח), בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-131 מיליון ש"ח, במח"מ ברוטו של 4.88 שנים ובריבית אפקטיבית של 2.93%.

### ה. הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה במרץ, 2023, הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (לא מובטחות) - אגרות חוב (סדרה כ"א) בהיקף כולל של 459 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר של 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א), בתמורה לרוטו של 459 מיליון ש"ח, במח"מ ברוטו של 7.11 שנים ובריבית אפקטיבית של 3.78%. אגרות החוב (סדרה כ"א) צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 3.61%.

### ו. הסכמים לצריכת חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת

במרץ, 2023, התקשרה החברה בשני הסכמים נפרדים לאספקת מרבית צריכת החשמל בנכסיה ממקורות אנרגיה מתחדשת וזכאות לרכישת תעודות ירוקות International Renewable Energy Certificate 205, מדוראל חשמל מהטבע בע"מ ומשותפות בבעלות מלאה של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ. במסגרת ההסכמים תרכוש החברה באופן מדורג, החל מינואר 2024, חשמל בהיקף הנאמד (נכון למועד זה, בכפוף לצריכה בפועל ולהצמדה לרכיב הייצור הנקבע מעת לעת על-ידי רשות החשמל) בעלות כוללת (של שני ההסכמים יחדיו) של כ-100 מיליון ש"ח לשנה, וזאת לתקופה כוללת בת 10 שנים. ההסכמים כוללים תנאים ומנגנונים המקובלים בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת, סיום של ההסכמים במקרים מקובלים, לרבות במקרה של שינויים מהותיים (שהוגדרו בהסכמים) ברכיב הייצור אשר נקבע מעת לעת על ידי רשות החשמל.

### ז. הקצאת אופציות לעובדים

במרץ, 2023, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת התגמול) הקצאה של עד 163,027 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה ל-6 נושאי משרה (שאינם דירקטור או מנכ"ל) בחברה וכן ל-29 מנהלים ועובדים נוספים בחברה, במסגרת מתאר

לעובדים, אשר פורסם ביום 13.03.2023. באפריל, 2023, לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, הקצתה החברה 163,017 כתי אופציה לעובדים כאמור.

#### ח. פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

במאי, 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה להסמיך את הנהלת החברה לנהל משא ומתן ביחס לחידוש פוליסת ביטוח האחריות לדירקטורים ונושאי משרה אשר מכהנים ואשר יכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות בנות שלה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או שלבעלת השליטה יש עניין אישי בהתקשרות לגביהם, כפי שיהיו מעת לעת של החברה, אשר הסתיימה ביום 31.5.2023 (להלן: "פוליסת הביטוח"), וזאת בהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה ולתנאי השוק. בהתאם לאמור, חודשה פוליסת הביטוח לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1.6.2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-046378) המובא בזאת על דרך ההפניה.

#### ט. הליכים משפטיים

בפברואר, 2018, הוגשה כנגד בריטיש - ישראל השקעות בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה, להלן: "בריטיש"), תביעה לתשלום דמי יזום או תיווך בקשר לרכישת החזקות החברה בבריטיש. התביעה הועמדה על-סך של 50 מיליון ש"ח (לצרכי אגרה). לאחר מועד הדוח, ביולי, 2023, ניתן פסק דין הדוחה את מרבית טענות התובעים, ופוסק לטובתם סך של 11 מיליון ש"ח בתוספת הצמדה וריבית מיום 27 במרץ, 2012 ומע"מ. בריטיש ערערה על פסק הדין לבית המשפט העליון, ולבקשתה ניתן צו ארעי לעיכוב ביצוע פסק הדין.

## ממשל תאגידי

#### א. מינוי דירקטורים:

ביוני, 2023, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה, את מינויו של מר פאר נדיר כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 22.5.2023 ו- 27.6.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-046384 ו- 2023-01-071097, בהתאמה) המובאים בזאת על דרך ההפניה.

#### ב. סיום כהונת דירקטורים:

לפרטים אודות סיום כהונה של הדירקטור החיצוני מר שלמה שרף בתום שלוש תקופות כהונה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-039592), המובא בזאת על דרך ההפניה.

#### ג. 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, רינת גזית, שלמה זהר, דורית סלינגר, פאר נדיר ויצחק נודרי זיזוב). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים האמורים לעיל, ראו סעיף 15 לפרק הפרטים הנוספים על התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 13.3.2023 וכן ביחס לדירקטור החיצוני מר פאר נדיר, דיווח מיידי מיום 27.6.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-026118 ו- 2023-01-071106, בהתאמה), המובאים 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.

#### ד. דירקטורים בלתי תלויים

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

#### ה. 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. 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 10.2 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" פרק ד' לדוח תקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022. באוגוסט, 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, נוהל הכולל קריטריונים ואמות מידה לסיווג ואישור עסקאות לרכישת דירות בפרויקטים למגורים של אביב ייזום על ידי נושאי משרה ו/או בעלי ענין בחברה ו/או מי שלמי מהם או לבעלת השליטה עשוי להיות ענין אישי בהתקשרות עימו.

## 2. עניינים הנוגעים לתיחום פעילות

במרץ, 2023, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ובאפריל, 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין הגב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה המחזיקה ב-100% מעופר השקעות (בעלת השליטה בחברה), בתוקף למשך שלוש שנים ממועד אישורו, לפיו התחייבה גב' ליאורה עופר כי כל עוד היא מסווגת כבעלת שליטה בחברה וכן מכהנת באותה עת כנושאת משרה בחברה, היא (וכן קרוביה) (כהגדרת המונח בחוק החברות) ככל שמכהנים גם הם כנושאי משרה בחברה), תימנע, ותפעיל את כוח השליטה שלה בתאגידים פרטיים בשליטתה (ובכללם עופר השקעות, אך להסרת ספק למעט התאגידים שבשליטת החברה במישרין או בעקיפין) על מנת שהם יימנעו, מביצוע "עסקה חדשה" בתחומים מוגדרים, למעט עסקאות ופעילויות מוחרגות מוגדרות, אלא בכפוף למתן זכות הצעה ראשונה לחברה לממשן ולבצען בעצמה, והכל כמפורט בהסדר תיחום הפעילות. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה כפי שפורסם על-ידי החברה ביום 13.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-021667).

## 3. תרומות

מדיניות החברה לגבי תרומות נקבעה לסכום שיהיה לא יותר מ-0.5% מהרווח הנקי. מתחילת שנת 2023 ועד למועד פרסום דוח זה תרמה מליסרון סך של כ-450 אלפי ש"ח.

## דיווח פיננסי

### 1. פרטים בדבר הערכת שווי:

לדוח רבעוני זה צורפו עדכונים להערכות שווי חיצוניות 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 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 להערכות שווי חיצוניות להערכות שווי לעופר גרנד קניון חיפה, עופר הקניון הגדול פתח תקווה, קניון עופר באר שבע וכן קניון חוצות המפרץ. לפרטים אודות נכסים אלו, בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראה סעיף 5 לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. לגילוי אודות הערכת שווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ראו נספח ג' לדוח דירקטוריון זה.

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

ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2023.

אנו מודים להנהלת החברה ולעובדיה על תרומתם הרבה ועבודתם המסורה.

אופיר שריד  
מנכ"ל

ליאורה עופר  
יו"ר הדירקטוריון

היום: 13 באוגוסט, 2023

## 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 ומיידים), התש"ל-1970

נספח ד' – פירוט פרויקטים אביב ייזום

**נספח א' – טבלאות עזר מפורטות**

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

לשנה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה		
	שהסתיימה	חודשים שהסתיימה	שהסתיימה	חודשים	
ביום	ביום	ביום	ביום	ביום	
31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
1,725	403	483	791	956	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
492	100	145	196	291	עלויות אחזקה ותפעול
<b>1,233</b>	<b>303</b>	<b>338</b>	<b>595</b>	<b>665</b>	<b>רווח גולמי</b>
(24)	(5)	(4)	(8)	(11)	הוצאות שיווק ופרסום
(81)	(20)	(21)	(37)	(42)	הוצאות הנהלה וכלליות
<b>1,128</b>	<b>278</b>	<b>313</b>	<b>550</b>	<b>612</b>	<b>רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
1,281	677	265	820	323	עליית שווי נדל"ן להשקעה, נטו
(19)	(11)	(10)	(15)	(10)	הוצאות אחרות, נטו
<b>2,390</b>	<b>944</b>	<b>568</b>	<b>1,355</b>	<b>925</b>	<b>רווח מפעולות רגילות לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(658)	(219)	(183)	(369)	(323)	הוצאות מימון
33	7	24	13	32	הכנסות מימון
<b>1,765</b>	<b>732</b>	<b>409</b>	<b>999</b>	<b>634</b>	<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
(374)	(161)	(87)	(203)	(142)	מסים על ההכנסה
<b>1,391</b>	<b>571</b>	<b>322</b>	<b>796</b>	<b>492</b>	<b>רווח לתקופה</b>

**לוח פירעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב**

להלן התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 ביוני, 2023 (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	
				אגרות חוב	פיננסיים		
1,514	-	99	(3)	680	738	חלות שוטפת	
1,143	-	-	(3)	182	964	שנה שנייה	
4,315	-	-	(3)	31	4,287	שנה שלישית	
1,020	-	-	(3)	31	992	שנה רביעית	
3,480	(260)	-	(37)	447	3,330	שנה חמישית ואילך	
<b>11,472</b>	<b>(260)</b>	<b>99</b>	<b>(49)</b>	<b>1,371</b>	<b>10,311</b>	<b>סך הכל פירעונות יתרת פרמיה</b>	
<b>11</b>						<b>סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב*</b>	
<b>11,483</b>							

\* לא כולל חלק החברה בהלוואות אביב יזום בסך של 520 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	H1	H1	
2022	2022	2023	במיליוני ש"ח
1,442	823	501	<b>רווח נקי לתקופה התאמות:</b>
(1,224)	(764)	(296)	בנטרול התאמת שווי הון
8	3	3	בנטרול פחת והפחתות
30	24	(11)	בנטרול הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
5	2	4	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
(6)	(2)	-	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(89)	(70)	(25)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
19	15	10	בנטרול הוצאות אחרות
11	3	8	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
301	160	107	בנטרול מיסים נדחים, מיסים בגין שנים קודמות ומסי שבח הון
28	13	15	נוסף – FFO חברות בשליטה משותפת
(34)	(15)	(18)	בניכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
<b>491</b>	<b>192</b>	<b>298</b>	<b>סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות</b>
423	254	209	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
<b>914</b>	<b>446</b>	<b>507</b>	<b>סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה</b>
(27)	(13)	(9)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים (*)
<b>887</b>	<b>433</b>	<b>498</b>	<b>סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת אינפלציה על מיסים)</b>
5.3%	3.1%	2.5%	שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה

(\*) בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון הנובעות משינוי 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.

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון

מהותיות	שווי שוק 30.06.2023 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.06.2023 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 30.06.2023 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 30.06.2023 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 30.06.2023 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	154	2	152	151	133	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>אפי"ו</b> 9/10/2011 הרחבות: 10/01/2012 11/01/2012 02/05/2013 15/06/2014 31/03/2015
מהותי	1,478	13	1,513	1,517	1,351	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>אפי"ו</b> 31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבות: 24/02/2019 16/04/2020
מהותי	1,402	16	1,427	1,431	1,275	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>אפי"א</b> 31/03/2015 הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017
מהותי	1,367	5	1,396	1,374	1,221	ריבית חצי שנתית קבועה - 27/4 ו- 27/10 בשנים 2016-2026 תשלום ב-27/10 בלבד ו-2026 תשלום ב-27/4 בלבד	כן	0.52%-2.29%	2.15%	קבועה	1,370,403	AA	AA-	מעלות	<b>אפי"ד</b> 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020

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

מהותות	שווי שוק 30.06.2023 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.06.2023 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 30.06.2023 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 30.06.2023 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 30.06.2023 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	901	-	920	920	920	ריבית חצי שנתית קבועה – 30/6 - 30/12 בשנים -2016 2024 (2016 תשלום ב-30/12 בלבד)	כן	3.15%-3.79%	3.5%	קבועה	1,062,425	AA	AA-	מעלות	<b>אליח ט"ז</b> 19/04/2016 הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017
לא מהותי	822	5	830	821	734	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/4 - 01/10 בשנים -2017 2027	כן	1.69%-2.49%	2.35%	קבועה	827,516	AA	AA-	מעלות	<b>אליח ט"ז</b> 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018
לא מהותי	1,089	13	1,239	1,184	1,058	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	כן	0.75%-2.38%	2.25%	קבועה	1,221,743	AA	AA-	מעלות	<b>אליח י"ז</b> 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021
לא מהותי	510	2	544	561	509	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 - 01/07 בשנים 2020-2028 (2020 תשלום ב-01/07 בלבד)	כן	0.79%-2.93%	0.65%	קבועה	533,025	AA	AA	מעלות	<b>אליח י"ח</b> 03/03/2020 הרחבה: 28/03/2023
לא מהותי	413	3	446	449	407	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 - 01/07 בשנים -2021 2029	כן	1.57%	1.43%	קבועה	428,000	AA	AA	מעלות	<b>אליח י"ט</b> 18/08/2020
מהותי	1,207	2	1,394	1,437	1,326	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 - 01/07 בשנים 2022-2030 (2030 תשלום ב-01/01 בלבד)	כן	0.38%-2.32%	0.25%	קבועה	1,398,495	AA	AA	מעלות	<b>אליח כ'</b> 17/08/2021 הרחבה: 01/11/2022
לא מהותי	481	4	462	466	459	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	כן	3.78%	3.61%	קבועה	459,433	AA	AA	מעלות	<b>אליח כ"א</b> 28/08/2023

\* שווי השוק לוקח בחשבון את יום האקס שחל לפני תאריך המאזן ולכן הוא נמוך מהערך בספרים

## 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 ו' 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. ביום 30 במאי 2023 בוצע פרעון סופי של אג"ח י"ג.
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, 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 בנין אגרות החוב תשלום 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. פירעון אגרות החוב (סדרה כ"א) – תיפרע ב-27 תשלומים שאינם שווים, פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, כמפורט בלוח תשלומי הקרן שלהלן:

מועד תשלום הקרן (בחודשים ינואר ויולי)	שיעור פירעון הקרן (פעמיים בשנה)
בשנת 2024	1%
בשנת 2025	0.25%
בשנת 2026	2.0%
בשנת 2027	4.75%
בשנת 2028	6%
בשנים 2029-2030	2%
בשנים 2031-2033	6%
בשנת 2034	3%
בשנת 2035	5%
בשנים 2036-2037 (בשנת 2037 תשלום בינואר בלבד)	4%

הריבית בגין אגרות החוב תשלום פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 1 בינואר 2037 (כולל).

13. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ו') המצ"ב **כנספח 2** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
14. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066691).
15. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"א) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"א) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066691). לפרטים אודות התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לטטר כאמור.
16. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ד) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ד) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488).
17. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ו) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ו) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488). לעניין התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לטטר כאמור.
18. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
19. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 9 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 4 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-017334).
20. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ח) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020) (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-017800, בהתאמה).
21. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ט) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
22. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ') ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).
23. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ"א) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ"א) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 26 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-027175).
24. הנאמן של אגרות החוב סדרות ו', י', י"ד, ט"ז, י"ח, י"ט ו-כ' – רזניק פז נבו נאמניות בע"מ, האחראית על הסדרות אצל הנאמן הינה עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דוא"ל: [michal@rpn.co.il](mailto:michal@rpn.co.il); כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778.
25. הנאמן של אגרות החוב סדרות י"א, ט"ו, י"ז ו-כ"א – 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 iAAA. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 23.3.2023 (מס' אסמכתא 01-026878-2023) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה ט"ו) ו-(סדרה י"ז) ו-(סדרה כ"א) 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 ומספר המניות המונפק שלה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') המצורף כנספח 2 לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. בהתאם להוראות הדין, דוחותיה הכספיים של בריטיש ליום 30 ביוני, 2023 מפורסמים בד בבד עם דוח זה. השווי הבטוחתי ביום 30 ביוני, 2023 עמד על 2.6% ובסמוך למועד פרסום דוח זה, היינו ביום 13 באוגוסט, 2023 עמד על 2.6%. 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 עודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 01-066961-2015).
31. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום מלוא הזכויות של אבנת בע"מ (חברה בת בעלות מלאה של החברה), מלוא זכויות אבנת בעופר הקניון הגדול – פתח תקווה ולרבות במגדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "הקניון") ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניון.
32. להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ז), שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות הבעלות של מ.ל.א, במקרקעין המיוחסים לקניון עופר גרנד קניון בבאר שבע ובכלל זה זכות מ.ל.א לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס המשועבד. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט"ז) המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 01-005040-2017).
33. 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 מימוש 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: 01-017572-2020, 01-017623-2020 ו-01-017860-2020, בהתאמה).
34. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ט), שעבדה החברה בשעבוד מדרגה שנייה את זכויות החברה במתחם הקריון הכולל את תתי המתחם: 'קניון הקריון', ביאליק סיטי, תחנת הדלק וכן מגדלי הקריון המצויים בקריית ביאליק. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות חוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (י"ט) המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 01-079504-2020).
35. 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: 01-065470-2021).
36. הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב של החברה כמפורט לעיל הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.

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

מועד בחינה- 31/03/2023	מועד בחינה- 30/06/2023	ההתניה הפיננסית	סדרה
הון עצמי – 10.3 מיליארד ש"ח	הון עצמי – 10.6 מיליארד ש"ח	הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מסכום של 2.5-3.5 (לפי הסדרה הרלוונטית) מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. "הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של התאגיד על פי מאזן מאוחד, לרבות זכויות המיעוט.	אגרות חוב (סדרה י'), (סדרה י"א), (סדרה י"ד), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ'), (סדרה כ"א)
יחס ההון העצמי – 54%	יחס ההון העצמי – 54%	יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, בתוספת התחייבות מיסים נדחית נטו לא יפחת מ-25%-20% (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. לעניין חלק מהסדרות "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים (שאינם מוגבלים), שווי מזומנים (שאינם מוגבלים), בטוחות סחירות, נכסים פיננסיים לזמן קצר ונכסים שנטפים מסוג הלוואות ופקדונות לזמן קצר (שאינם מוגבלים).	אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ'), (סדרה כ"א)

38. אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2011.
39. אגרות החוב (סדרה י' וסדרה י"א) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2015.
40. אגרות החוב (סדרה י"ד) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2016.
41. קרן וריבית אגרות החוב (סדרה ט"ו) אינן צמודות.
42. אגרות החוב (סדרה ט"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2016.
43. אגרות החוב (סדרה י"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2018.
44. אגרות החוב (סדרה י"ח) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.
45. אגרות החוב (סדרה י"ט) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.
46. אגרות החוב (סדרה כ') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יולי 2021.
47. אגרות החוב (סדרה כ"א) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2023.

העדכונים הנערכים להערכות השווי של נכסי החברה ברבעון השני והדוח השנתי של כל שנה, הינם עדכונים הנערכים על ידי מעריך שווי חיצוני לחברה.

ראו בנוסף פירוט בפרק "התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה" סעיף א'.

עופר רמת אביב	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2023	עיתוי ההערכה
2,836	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,836	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
<p>משרד ברק פרידמן, כהן שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בנייה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.</p> <p>הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרידמן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה.	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור היוון 6.25%-7.25% להכנסות משכר דירה. - שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות.	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה



עופר הקריון	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2023	עיתוי ההערכה
2,601	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,601	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
<p>משרד ברק פרידמן, כהן שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרדימן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המערך ואפיונו
<p>- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה.</p>	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
<p>- שיעור היוון 6.75%-7.75% להכנסות משכר דירה. שיעור היוון 8.25%-10.43% להכנסות אחרות. שטח של כ-5,100 מ"ר המושכר לגופים ממשלתיים הוון בשיעור של 5.5%.</p>	ההנחות שלפיהן ביצע מערך השווי את ההערכה

עופר גרנד קניין חיפה	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2023	עיתוי ההערכה
1,850	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,850	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
<p>משרד ברק פרידמן, כהן שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרדימן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המערך ואפיונו
<p>- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה.</p>	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
<p>- שיעור היוון 6.75%-7.75% להכנסות משכר דירה. - שיעור היוון 8.25%-8.5% להכנסות אחרות.</p>	ההנחות שלפיהן ביצע מערך השווי את ההערכה

עופר הקניון הגדול פתח תקווה	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2023	עיתוי ההערכה
1,964	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,964	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
<p>משרד ברק פרידמן, כהן שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרדימן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המערך ואפיונו
<p>- היוון תזרימי מזמנים (DCF) להערכת שווי הנכס.</p> <p>- גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה.</p>	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
<p>- שיעור היוון 6.5%-7.5% להכנסות משכר דירה.</p> <p>- שיעור היוון 7.5%-8.5% להכנסות אחרות.</p>	ההנחות שלפיהן ביצע מערך השווי את ההערכה

עופר באר שבע	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2023	עיתוי ההערכה
1,347	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,347	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
<p>משרד ברק פרידמן, כהן שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרדימן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>1. משה פרדימן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המעריך ואפיונו
<p>- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה.</p>	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
<p>- שיעור היוון 7.1% - 8.1% להכנסות משכר דירה. - שיעור היוון 8.5% - 8.6% להכנסות אחרות.</p>	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

חוצות המפרץ	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2023	עיתוי ההערכה
733	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,466	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
<p>משרד ברק פרידמן, כהן שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרדימן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המעריך ואפיונו
<p>- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס.</p> <p>- גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה.</p>	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
<p>- שיעור היוון 6.75% להכנסות משכר דירה.</p> <p>- שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות.</p>	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 לשיוק בפרויקט	סה"כ יחידות למגורים שנמכרו	שיעור השלמה הנדסי (%)	סה"כ מהפרויקט (מיליון ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (במיליון ש"ח)	הון עצמי שהושקע בפרויקט	רווח גולמי שהוכר עד ליום 30.06.2023
אביב באחימאיר	85%	נוב-2019	מרץ-2023	64	64	64	91%	638	535	103	174	89	49
אביב במגורי האומה	51%	דצמ-2018	שלב א' יולי-2022 שלב ב' אפריל-2023 (התקבל טופס 4)	266	254	220	שלב א'-100% שלב ב'-99%	621	494	127	179	80	81
אביב בחנקין תל אביב	51%	דצמ-2020	אוג-2023	30	15	15	85%	98	76	22	28	11	20
אביב ברמה"ש רחוב הנצח	60%	ינו-2021	יולי-2023	28	16	15	83%	61	54	7	14	8	7
אביב בפודים	80%	אפר-2022	יולי-2025	111	74	58	13%	215	182	33	50	24	5
<b>סה"כ</b>				<b>499</b>	<b>423</b>	<b>370</b>		<b>1,633</b>	<b>1,341</b>	<b>292</b>	<b>445</b>	<b>212</b>	<b>162</b>
סה"כ חלק אביב				<b>311</b>	<b>260</b>	<b>230</b>		<b>1,118</b>	<b>923</b>	<b>195</b>	<b>302</b>	<b>146</b>	<b>101</b>

פרויקטים בתכנון

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות כיימות בבניין	סה"כ דירות בבניין אחרי בנייה	סה"כ דירות המיועדות למכירה	סה"כ הכנס' מהפרויקט (מיליון ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)	פרויקט	
											סה"כ דירות	סה"כ רווח גולמי
רידינג, תל אביב	85%	2023	97%	התקבל היתר בנייה בתנאים	36	84	48	188	152	36	סה"כ רווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)
המקור, רמת גן	84.75%	2023	100%	התקבל היתר בנייה בתנאים	24	72	48	141	123	18		
חפץ חיים, תל אביב	70%	2023	100%	התקבל היתר בנייה בתנאים	32	63	31	119	101	18		
הסתדרות מתחם ג', גבעתיים	85%	2024	100%	התקבל היתר בנייה בתנאים	115	332	207	908	759	149		
הסתדרות מתחם ד', גבעתיים	85%	2024	96%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	8 + 48 חנויות	142	86	332	257	75		
הסתדרות מתחם ה', גבעתיים	85%	2024	96%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	48	134	86	313	255	58		
הסתדרות מתחם ו', גבעתיים	85%	2026	78%	הוגשה תוכנית לאישור תב"ע	208	582	374	1,297	1,058	239		
הסתדרות מתחם יא', גבעתיים	85%	2025	92%	התב"ע קיבלה תוקף, נערכים להגשת היתר	50	160	110	371	289	82		
הסתדרות מתחם יב', גבעתיים	85%	2025	90%	התב"ע קיבלה תוקף, נערכים להגשת היתר	50	160	110	358	287	71		
מעוז אביב, תל אביב	80%	2025	93%	לקראת אישור העיצוב האדריכלי והגשת בקשה להיתר בנייה	96	266	170	590	484	106		
סוקולב, תל אביב	85%	2025	91%	התקבלה המלצת הוועדה המקומית. לקראת הגשת התב"ע לועדה המחוזית	33 + 2 יח"ד מסחר	99	66	169	143	26		
מעלה השואבה, רמת גן	85%	2025	98%	התקבלה המלצת הוועדה המקומית. לקראת הגשת התב"ע לועדה המחוזית	47 + מחסן	132	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 בבניין אחרי בנייה	סה"כ דירות המיועדות למכירה	סה"כ הכנס' צפויות מהפרויקט (מיליון ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	
											התחלת בנייה	ההסכם
הגלעד, תל אביב	75%	2025	86%	הכנת בקשה להיתר	28	41	13	86	74	12	75%	86%
הרואה הגת בן גוריון, רמת גן	85%	לא ידוע	79%	תכנון ראשוני מול העירייה	66 + 10 יח"ד מסחר	186	120	403	331	72	85%	79%
עוזיאל, רמת גן	85%	2027	82%	תכנון ראשוני מול העירייה	48 + 2 יח"ד מסחר	130	82	192	164	28	85%	82%
יפת, תל אביב	43%	2026	70%	תכנון ראשוני מול העירייה	97	269	172	457	411	46	43%	70%
<b>סה"כ</b>					<b>1,026</b>	<b>2,852</b>	<b>1,808</b>	<b>6,157</b>	<b>5,087</b>	<b>1,070</b>		
<b>סה"כ חלק אביב</b>					<b>817</b>	<b>2,284</b>	<b>1,452</b>	<b>4,986</b>	<b>3,814</b>	<b>881</b>		

## קרקעות שהחברה רכשה

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות בפרויקט	סה"כ הכנס' צפויות מהפרויקט (מיליון ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	
								התחלת בנייה	ההסכם
פרויקט שחקים, הרצליה	100%	2025	תב"ע מאושרת, קידום תכנית עיצוב על ידי ועדה מקומית והיתרי בנייה	733 + 1,170	3,370	2,824	546	100%	79%
טבנקין, תל אביב	95%	2026	בהליכי אישור תב"ע	120	475	429	46	95%	79%
<b>סה"כ</b>				<b>853</b>	<b>3,845</b>	<b>3,253</b>	<b>592</b>		
<b>סה"כ חלק אביב</b>				<b>847</b>	<b>3,821</b>	<b>3,232</b>	<b>590</b>		

- בנוסף מקדמת אביב מספר פרויקטים נוספים שאינם מוצגים לעיל, שכן במועד זה אין בגינם וודאות תכנונית ו/או היקף חתימות מינימאלי. סה"כ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל דירות של דיירים) כ-3,500 דירות.



# דוחות כספיים ליום 30 ליוני 2023





מליסרון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
2	מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של רואה החשבון המבקר
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-20	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 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה 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-444 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2023, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם ב-25 מיליוני ש"ח ו-20 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה 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, 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 מזהים 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, 13 באוגוסט, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

משרד נצרת  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

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

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

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

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של מליסרון בע"מ (להלן – "החברה") מחודש פברואר 2023**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף שבנדון:

1. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 13 באוגוסט 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 13 באוגוסט 2023 על הדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
3. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 13 באוגוסט 2023 על תמצית הנתונים הכספיים המאוחדים על המצב הכספי של בריטיש ישראל השקעות בע"מ ליום 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**  
**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל אביב, 13 באוגוסט 2023**

**תל אביב - משרד ראשי**

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

**בית שמש**  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

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

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

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

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

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

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

31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
543	958	530
325	326	344
10	13	1
35	43	46
47	27	37
76	66	103
1,036	1,433	1,061
165	* 161	1
1,185	572	1,209
598	601	603
66	* 61	11
9	9	10
22,462	21,577	23,582
24,485	22,981	25,416
25,521	24,414	26,477
149	336	779
859	715	738
275	165	248
157	154	291
122	94	103
1,562	1,464	2,159
8,984	9,106	9,584
1,206	666	691
3,268	3,144	3,363
3	2	2
130	106	125
13,591	13,024	13,765
9,882	9,464	10,058
486	462	495
10,368	9,926	10,553
25,521	24,414	26,477

## 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 לא שוטפים:

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

## התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים  
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב  
ספקים ונותני 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 והפרשות

## הון:

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

\* סוג מחדש

13 באוגוסט, 2023

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
1,673	409	457	802	893
433	100	115	197	222
1,240	309	342	605	671
76	20	19	37	38
18	5	3	8	8
1,146	284	320	560	625
1,224	614	239	764	296
89	63	20	70	25
19	11	10	15	10
2,440	950	569	1,379	936
672	226	186	380	330
33	6	23	12	32
1,801	730	406	1,011	638
359	145	82	188	137
1,442	585	324	823	501
1,391	571	322	796	492
51	14	2	27	9
1,442	585	324	823	501
1,391	571	322	796	492
51	14	2	27	9
1,442	585	324	823	501
29.30	12.04	6.76	16.76	10.35
47,480	47,473	47,497	47,473	47,494

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

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני, נטו

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****רווח נקי המיוחס ל:**

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

**סך הכל רווח כולל 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)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
10,368	486	9,882	7,670	(9)	(4)	14	2,149	62	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
									שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023:
501	9	492	492	-	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	(1)	1	-	הנפקת מניות לעובדים
4	-	4	-	-	-	4	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(260)	-	(260)	(260)	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
(60)	-	(60)	(60)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם למועד המאזן
10,553	495	10,058	7,842	(9)	(4)	17	2,150	62	יתרה ליום 30 ביוני 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
9,101	435	8,666	6,459	(9)	(4)	10	2,148	62	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
823	27	796	796	-	-	-	-	-	שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:
2	-	2	-	-	-	2	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
9,926	462	9,464	7,255	(9)	(4)	12	2,148	62	עלות תשלום מבוסס מניות
									יתרה ליום 30 ביוני 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
בלתי מבוקר								
62	2,149	16	(4)	(9)	7,580	9,794	493	10,287
יתרה ליום 1 באפריל 2023								
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023:								
-	-	-	-	-	322	322	2	324
סך הכל רווח כולל לתקופה								
-	1	(1)	-	-	-	-	-	-
הנפקת מניות לעובדים								
-	-	2	-	-	-	2	-	2
עלות תשלום מבוסס מניות								
-	-	-	-	-	(60)	(60)	-	(60)
דיבידנד שהוכרז וטרם שולם למועד המאזן								
62	2,150	17	(4)	(9)	7,842	10,058	495	10,553
יתרה ליום 30 ביוני 2023								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.



לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בנין	קרן הון בנין	קרן הון בנין	פרמיה על	הון המניות הנפרע
				עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	הפרשי תרגום	תשלום מבוסס מניות	מניות	
9,339	448	8,891	6,684	(9)	(4)	10	2,148	62
585	14	571	571	-	-	-	-	-
2	-	2	-	-	-	2	-	-
<u>9,926</u>	<u>462</u>	<u>9,464</u>	<u>7,255</u>	<u>(9)</u>	<u>(4)</u>	<u>12</u>	<u>2,148</u>	<u>62</u>

יתרה ליום 1 באפריל 2022

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:

סך הכל רווח כולל לתקופה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה		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	עודפים						
9,101	435	8,666	6,459	(9)	(4)	10	2,148	62	יתרה ליום 1 בינואר 2022
1,442	51	1,391	1,391	-	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לשנה
-	-	-	-	-	-	(1)	1	-	הנפקת מניות לעובדים
5	-	5	-	-	-	5	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(180)	-	(180)	(180)	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
10,368	486	9,882	7,670	(9)	(4)	14	2,149	62	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2022	585	324	823	501	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
מבוקר					רווח נקי לתקופה
1,442	585	324	823	501	התאמות בגין:
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי
					שיטת השווי המאזני בניכוי דיבידנד
(89)	(63)	(14)	(70)	(19)	שהתקבל, נטו
(1,224)	(614)	(239)	(764)	(296)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
21	2	4	7	7	פחת והפחתות
5	2	2	2	4	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
359	145	82	188	137	הוצאות מיסים על ההכנסה
(18)	(3)	(4)	(7)	(8)	הכנסות מימון מהלוואות שניתנו, נטו
					שערך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
14	6	8	7	19	ושינוי בריבית שנצברה
426	158	129	258	219	שערך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
					השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך
(23)	(10)	(5)	(13)	(8)	הקמת דירות למכירה
32	13	(10)	21	(11)	שערך נכסים פיננסיים לזמן קצר
945	221	277	452	545	
					<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
8	(2)	(15)	-	(11)	ירידה (עלייה) בלקוחות
1	2	3	1	3	ירידה בחייבים ויתרות חובה
43	19	(7)	11	(8)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(10)	(11)	6	(13)	36	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
22	22	8	22	10	עלייה בהתחייבויות אחרות
1	-	-	-	-	עלייה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
65	30	(5)	21	30	
(83)	(33)	(13)	(54)	(57)	מס הכנסה ששולם, נטו
927	218	259	419	518	<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 שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
(600)	-	-	-	-	רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
					החזר הלוואה וריבית מחברה המטופלת לפי
23	11	-	11	2	שיטת השווי המאזני
(1)	(5)	(3)	8	(8)	השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
(109)	(109)	(37)	(109)	(46)	תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה
-	(32)	-	-	-	מיסים עקיפים בגין מימוש נכס
(31)	(7)	-	(7)	(16)	מיסים ששולמו בגין רכישת נדל"ן להשקעה
					רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן
(651)	(246)	(112)	(340)	(757)	להשקעה בהקמה
205	13	-	203	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(22)	(7)	(7)	(12)	(13)	השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
3	-	-	1	177	החזר הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
<u>(1,183)</u>	<u>(382)</u>	<u>(159)</u>	<u>(245)</u>	<u>(661)</u>	<b>מזומנים, נטו, לפעילות השקעה</b>
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(180)	-	(260)	-	(260)	דיבידנד ששולם
575	-	-	-	147	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
					פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(245)	(1)	(10)	(15)	(19)	ואחרים
					אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
(2)	-	(1)	-	(2)	
(1)	(1)	-	(1)	-	רכישה נוספת של מניות בחברה בת
264	-	-	-	585	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
<u>(670)</u>	<u>(168)</u>	<u>(178)</u>	<u>(258)</u>	<u>(321)</u>	פרעון אגרות חוב
<u>(259)</u>	<u>(170)</u>	<u>(449)</u>	<u>(274)</u>	<u>130</u>	<b>מזומנים, נטו, מפעילות מימון</b>
(515)	(334)	(349)	(100)	(13)	<b>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</b>
1,058	1,292	879	1,058	543	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
<u>543</u>	<u>958</u>	<u>530</u>	<u>958</u>	<u>530</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
174	77	118	77	118	ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	-	-	3	-	תקבול פקדון בנאמנות בגין מימוש נדל"ן
32	31	-	31	-	להשקעה
(1,102)	-	-	(1,116)	-	היטל בגין נדל"ן להשקעה
-	-	60	-	60	פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות
					דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
243	63	66	119	125	ריבית ששולמה
15	1	7	3	24	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, פועלת החברה בתחום ייזום והקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית באמצעות אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ בה מחזיקה החברה 50% מהון המניות (לפרטים נוספים ראו ביאור 10 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022). כמו כן, מחזיקה החברה 100% ממניות חברת גרופר קניות חברתיות בע"מ וזאת כחלק מפיתוח זרוע הדיגיטל.

השימושים העיקריים בתחום הנדל"ן המניב הינם:

קניונים ומרכזים מסחריים – בבעלות החברה 18 קניונים ומרכזים מסחריים בפריסה כלל ארצית, מרביתם בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. מתוך סך המרכזים המסחריים והקניונים הנ"ל, 15 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 ופרויקטים של נדל"ן בהקמה וייזום.

החברה נסחרת בבורסה החל מיום 29 ביולי, 1992.

בעלת השליטה בחברה היא עופר השקעות בע"מ ("עופר השקעות") המחזיקה בכ-47.04% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. עד ליום 31.12.2022, הוחזקה עופר השקעות ב-85% על ידי גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה בבעלותה המלאה) וב-15% על ידי מר דורון עופר. החל מיום 1.1.2023, מחזיקה הגב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) ב-100% מעופר השקעות. בנוסף לאמור מחזיקה גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) בכ-0.05% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. 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:

31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	
108.0	105.8	110.7	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
5.30	1.93	1.36	3.13	2.46	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, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים ביניים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בדוחות כספיים אלה יחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 והביאורים המצורפים להם.

## 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.

31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023
325	326	344
325	326	344

## 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:

31.12.2022		30.6.2022		30.6.2023		התחייבויות פיננסיות
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
9,400	9,903	9,851	9,882	9,824	10,386	אגרות חוב סחירות
593	615	-	-	548	573	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה

(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 ביוני 2023:

ליום 31 במרץ, 2023, עודכנו הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה על ידי מעריכת השווי הפנימית של החברה. בהתאם, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 57 מיליון ש"ח, שנבעה בעיקר מעליית המדד בתקופה. עליית השווי הנ"ל הינה לאחר ניכוי הנובע ממס רכישה ששילמה החברה בגין רכישת קניין הראל בסך של 16 מיליון ש"ח והשקעות שביצעה החברה בנכסים קיימים אשר לא קיבלו ביטוי בשווי.

ברבעון השני של שנת 2023, ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני, בעקבותיו רשמה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני, 2023, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 296 מיליון ש"ח ו-239 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה.

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, עדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד ועדכון שווי פרויקטים בבנייה (התקדמות בזמן עד הנבה). בהתאם לזאת רשמה החברה ברבעון השני של שנת 2023 עליית שווי בסך של 366 מיליון ש"ח, ומנגד נרשמו הפחתות חד פעמיות בסך של 127 מ' ש"ח שכללו: שינוי שיעור ההיוון לנכס שמושכר לשוכר יחיד וכן התאמת NOI מייצג של נכס משרדים.

## ב. הנפקת אגרות חוב:

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 26 במרץ, 2023, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה כ"א) בהיקף כולל של 459 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א), בתמורה לסך ברוטו של 459 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.78%. אגרות החוב (סדרה כ"א) צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 3.61%. קרן אגרות החוב תפרע ב-27 תשלומים לא שווים, כדלקמן:

- 2 תשלומים שווים של 1% אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2024.
- 2 תשלומים שווים של 0.25% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2025.
- 2 תשלומים שווים של 2% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2026.
- 2 תשלומים שווים של 4.75% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2027.
- 2 תשלומים שווים של 6% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2028.
- 4 תשלומים שווים של 2% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל ביום 1 בינואר 2029 ועד ליום 1 ביולי 2030.
- 6 תשלומים שווים של 6% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל ביום 1 בינואר 2031 ועד ליום 1 ביולי 2033.
- 2 תשלומים שווים של 3% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2034.
- 2 תשלומים שווים של 5% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2035.
- 3 תשלומים שווים של 4% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל ביום 1 בינואר 2036 ועד ליום 1 בינואר 2037.
- הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 1 בינואר 2037 (כולל).

## אמות מידה פיננסיות:

**התחייבות לשמירה על הון עצמי מינימלי:** החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה כ"א) קיימות במחזור, הונה העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 3.5 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים.

**יחס הון עצמי למאזן:** החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה כ"א) קיימות במחזור, ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו, כפי שהם מפורטים בדוחותיה המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מ-25% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר (לעניין סעיף זה, "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים (שאינם מוגבלים), שווי מזומנים (שאינם מוגבלים), בטוחות סחירות, נכסים פיננסיים לזמן קצר ונכסים שוטפים מסוג הלוואות ופקדונות לזמן קצר (שאינם מוגבלים)).

ליום 30 ביוני, 2023, עומדת החברה במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.



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

**ג. הרחבת אגרות חוב:**

ביום 26 במרץ, 2023, הנפיקה החברה 133 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 0.985 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח), בתמורה כוללת (ברוטו) של כ-131 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.93%.

**ד. תשלום מבוסס מניות:**

ביום 12 במרץ, 2023, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת התגמול) הקצאה של 163,017 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה ל-6 נושאי משרה (שאינם דירקטור או מנכ"ל) בחברה וכן ל-29 מנהלים ועובדים נוספים בחברה, במסגרת מתאר לעובדים.

הענקת כתבי האופציה תעשה בהתאם ובכפוף לתוכנית האופציות של החברה כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 10 באוקטובר, 2013, ו-14 באוקטובר, 2013, בהתאמה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני, באמצעות נאמן.

הזכאות לקבלת כתבי האופציה תתגבש בשתי מנות בעלות שוויו זהה, כדלקמן:

- לאחר שנתיים ממועד ההענקה של כתבי האופציה, תתגבש זכאות הניצעים לקבלת המנה הראשונה (87,003 כתבי אופציה).
- לאחר שלוש שנים ממועד ההענקה של כתבי האופציה, תתגבש זכאות הניצעים לקבלת המנה השנייה (76,014 כתבי אופציה).

כתבי האופציה שיוקצו יהיו ניתנים למימוש במהלך תקופה בת שנתיים ממועד הבשלתם.

מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 231.8 ש"ח, אשר נגזר משער הנעילה של מניית החברה ביום 9 במרץ, 2023, ושיקף את הגבוה מבין: 1. ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור הקצאת האופציות בדירקטוריון החברה. 2. שער הסגירה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור הקצאת כתבי האופציה בדירקטוריון החברה. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה נאמד בסך של 10.6 מיליון ש"ח. סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.

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

**ה. דיבידנד שהוכרז:**

ביום 12 במרץ, 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 260 מיליון ש"ח (כ-5.5 ש"ח למניה), כולל דיבידנד חד פעמי בסך 200 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 27 באפריל, 2023.

ביום 22 במאי, 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח (כ-1.26 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם ביום 3 ביולי, 2023.

באוגוסט 2023 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח (כ-1.26 ש"ח למניה). הדיבידנד ישולם ביום 2 באוקטובר, 2023.

**ו. רכישת קרקע בתל אביב:**

בינואר, 2023, השולמה רכישת קרקע בשטח של כ-4.5 דונם ברחוב לינקולן 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 (מעל 6 קומות מרתף). החברה פועלת לקידום תב"ע להגדלת זכויות הבנייה לכ-26,000 מ"ר.

ביום 22 בינואר, 2023, התקשרה החברה עם בנק לאומי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בהיקף של עד 147 מיליון ש"ח שתוקפה עד נובמבר 2024 ותשמש אך ורק לצורך תשלום תמורה למוכרת בגין רכישת המקרקעין. מסגרת האשראי נוצלה לתשלום התמורה כאמור. להבטחת מסגרת האשראי ישמש שעבוד על המקרקעין הנרכשים הנ"ל. מסגרת האשראי נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.6%, אשר מסולקת באופן שוטף בכל רבעון החל מהרבעון הראשון לשנת 2023.

**ז. רכישת קניון הראל:**

בחודש פברואר, 2023 השתכלל הסכם נישור עליו חתמה החברה עם צדדים לא קשורים לחברה, על פיו עסקה משנת 2013 למכירה מניות התאגיד אשר החזיק בקניון הראל, תבטל ותאגיד זה ימכור לחברה את מלוא הזכויות בקניון הראל. במסגרת הסדר הנישור, שילמה החברה סכום (נטו מתקבולים שקיבלה) בסך של כ-32 מיליון ש"ח לצדדים שלישיים בהסדר ולרשות המיסים וגרעה מספריה יתרת הלוואות שהעמידה (חברה בת) בעבר לחברת קניון הראל ולרוכשת והלוואות שקיבלה (חברה בת) בסכום נטו של 157 מיליון ש"ח. כמו כן, במסגרת מכירת הקניון מחברת קניון הראל לחברה, שילמו וישלמו החברה וחברת קניון הראל מיסים בסכום שאינו מהותי לחברה. לאחר השלמת הסדר הנישור, מחזיקה החברה (במישרין) במלוא הזכויות בקניון הראל, הממוקם במבשרת ציון. קניון הראל הכולל כ-11,600 מ"ר שטחי מסחר, הניב בשנת NOI 2022 של כ-15 מיליון ש"ח. בנוסף, על המקרקעין עליהם ממוקם הקניון קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף של 7,400 מ"ר מסחר ותעסוקה, 1,300 מ"ר מגורים ו-800 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור.

**ח. הסכמים לצריכת חשמל:**

בחודש מרץ, 2023, התקשרה החברה בשני הסכמים נפרדים לאספקת מרבית צריכת החשמל בנכסיה ממקורות אנרגיה מתחדשת וזכאות לרכישת תעודות ירוקות International Renewable Energy Certificate 205, מדוראל חשמל מהטבע בע"מ ומשותפות בבעלות מלאה של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ. במסגרת ההסכמים תרכוש החברה באופן מדורג, החל מינואר 2024, חשמל בהיקף הנאמד (נכון למועד זה, בכפוף לצריכה בפועל ולהצמדה לרכיב הייצור הנקבע מעת לעת על-ידי רשות החשמל) בעלות כוללת (של שני ההסכמים יחדיו) של כ-100 מיליון ש"ח לשנה, וזאת לתקופה כוללת בת 10 שנים. ההסכמים כוללים תנאים ומנגנונים המקובלים בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת, סיום של ההסכמים במקרים מקובלים, לרבות במקרה של שינויים מהותיים (שיוגדרו בהסכמים) ברכיב הייצור אשר נקבע מעת לעת על ידי רשות החשמל.

**ט. התחייבות תלויה:**

בחודש פברואר, 2018, הוגשה כנגד בריטיש - ישראל השקעות בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה, להלן: "בריטיש"), תביעה לתשלום דמי ייזום או תיווך בקשר לרכישת החזקות החברה בבריטיש. התביעה הועמדה על-סך של 50 מיליון ש"ח (לצרכי אגרה). ביום 2 ביולי, 2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ניתן פסק דין הדוחה את מרבית טענות התובעים, ופוסק לטובתם סך של 11 מיליון ש"ח בתוספת הצמדה וריבית מיום 27 במרץ, 2012 ומע"מ. בריטיש ערערה על פסק הדין לבית המשפט העליון, ולבקשתה ניתן צו ארעי לעיכוב ביצוע פסק הדין.

## ביאור 5 – דיווח מגזרי:

## כללי:

מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות הראשי של החברה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על תחומי הפעילות השונים בהם פועלת החברה. החברה מדווחת על מגזרי פעילות הכוללים מגזר נכסים מניבים ומגזר אחר (הכולל את פעילות הייזום וההקמה 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, ומבטלות בטור ההתאמות.

## א. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות:

## לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

מאוחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
893	(97)	990	87	903	הכנסות מחיצוניים
222	(77)	299	84	215	הוצאות
671	(20)	691	3	688	<b>תוצאות המגזר (רווח גולמי)</b>
					עליית (ירידת) ערך נדל"ן
296	(21)	317	(1)	318	להשקעה, נטו
38					הוצאות הנהלה וכלליות
8					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי מאזני,
25					נטו
10					הוצאות אחרות, נטו
936					<b>רווח תפעולי</b>
298					הוצאות מימון, נטו
<b>638</b>					<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>

ביאור 5 – דיווח מגזרי:

א. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

מאוחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
457	(44)	501	38	463	הכנסות מחיצוניים
115	(33)	148	37	111	הוצאות
342	(11)	353	1	352	<b>תוצאות המגזר (רווח גולמי)</b>
					עליית (ירידת) ערך נדל"ן
239	(20)	259	(1)	260	להשקעה, נטו
19					הוצאות הנהלה וכלליות
3					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי מאזני,
20					נטו
10					הוצאות אחרות, נטו
569					<b>רווח תפעולי</b>
163					הוצאות מימון, נטו
<b>406</b>					<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

מאוחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
1,673	(116)	1,789	103	1,686	הכנסות מחיצוניים
433	(75)	508	93	415	הוצאות
1,240	(41)	1,281	10	1,271	<b>תוצאות המגזר (רווח גולמי)</b>
					עליית (ירידת) ערך נדל"ן
1,224	(93)	1,317	2	1,315	להשקעה, נטו
76					הוצאות הנהלה וכלליות
18					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי מאזני,
89					נטו
19					הוצאות אחרות, נטו
2,440					<b>רווח תפעולי</b>
639					הוצאות מימון, נטו
<b>1,801</b>					<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>

ביאור 5 – דיווח מגזרי (המשך):

ב. ניתוח הכנסות מחיצוניים לפי סוגי שימושים:

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u> <u>31 בדצמבר 2022</u>	<u>לתקופה של שלושה</u> <u>חודשים שהסתיימה</u> <u>ביום 30 ביוני 2023</u>	<u>לתקופה של שישה</u> <u>חודשים שהסתיימה</u> <u>ביום 30 ביוני 2023</u>	
1,282	351	679	מסחר
362	101	203	משרדים והייטק
<u>29</u>	<u>5</u>	<u>11</u>	אחר
<b><u>1,673</u></b>	<b><u>457</u></b>	<b><u>893</u></b>	<b>סה"כ</b>

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2023

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

בלתי מבוקר

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2023

לפי תקנה ד' 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

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

## 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 ביוני 2023 ולתקופות של שישה 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-444 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2023 ואשר הרווח מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ-25 מיליוני ש"ח ו-20 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה 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 בנין 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 מבידורים, 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, 13 באוגוסט, 2023

#### תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

משרד נצרת  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

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

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

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



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

31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים:</b>
480	868	454	מזומנים ושווי מזומנים
325	326	344	נכסים פיננסיים לזמן קצר
4	3	4	לקוחות
13	13	7	חייבים ויתרות-חובה
543	1,006	673	חברות בנות
76	66	103	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
<u>1,441</u>	<u>2,282</u>	<u>1,585</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
11,039	9,900	11,553	השקעות במוחזקות
4,397	4,030	3,979	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
15	10	20	נכסים בלתי מוחשיים
2	2	3	רכוש קבוע
4,006	3,806	4,715	נדל"ן להשקעה
50	50	-	נכסים אחרים
<u>19,509</u>	<u>17,798</u>	<u>20,270</u>	
<u>20,950</u>	<u>20,080</u>	<u>21,855</u>	
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
119	99	120	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות
858	712	738	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
49	28	54	ספקים ונותני שירותים
83	80	173	זכאים ויתרות-זכות
3	5	3	הפרשות
<u>1,112</u>	<u>924</u>	<u>1,088</u>	
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
8,984	9,105	9,584	אגרות חוב
377	-	523	התחייבויות לתאגידים אחרים לזמן ארוך
546	561	544	מיסים נדחים
1	1	1	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
48	25	57	התחייבויות לאחרים
<u>9,956</u>	<u>9,692</u>	<u>10,709</u>	
			<b>הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:</b>
2,212	2,209	2,216	הון מניות נפרע וקרנות הון
7,670	7,255	7,842	עודפים
<u>9,882</u>	<u>9,464</u>	<u>10,058</u>	
<u>20,950</u>	<u>20,080</u>	<u>21,855</u>	
			13 באוגוסט, 2023
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 שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
200	49	61	96	114	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
50	11	15	22	29	עלויות אחזקה ותפעול
150	38	46	74	85	<b>רווח גולמי</b>
25	6	5	12	10	הוצאות הנהלה וכלליות
7	2	-	3	2	הוצאות שיווק
118	30	41	59	73	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
243	250	42	273	35	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1	-	-	3	41	הוצאות אחרות
360	280	83	329	67	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
641	220	171	369	305	הוצאות מימון
401	131	116	231	209	הכנסות מימון
1,299	424	306	649	520	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,419	615	334	840	491	<b>רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה</b>
(28)	(44)	(12)	(44)	1	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
<b>1,391</b>	<b>571</b>	<b>322</b>	<b>796</b>	<b>492</b>	<b>רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2022	1,391	571	796	492	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
					רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם התאמות בגין:
					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו
	(1,299)	(424)	(649)	(514)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
	(243)	(250)	(273)	(35)	פחת והפחתות
	3	-	3	3	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
	5	2	2	4	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
	28	44	44	(1)	השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
	(23)	(10)	(13)	(8)	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
	5	-	-	14	שערוך אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה
	432	158	260	220	שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה
	(240)	(92)	(151)	(100)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
	32	13	21	(11)	
	91	12	40	64	
					<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
	(3)	(5)	(8)	7	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
	17	9	7	(1)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
	-	(4)	(3)	35	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
	18	18	18	9	עלייה בהתחייבויות אחרות
	32	18	14	50	
	(7)	(1)	(5)	-	מס הכנסה ששולם, נטו
	116	29	49	114	<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 שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2022					
1	-	-	-	-	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
668	200	103	369	388	החזר הלוואות משוכרים ואחרים, נטו
(600)	-	-	-	-	החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
(95)	(95)	-	(95)	-	רכישת חברה מוחזקת
(27)	(3)	-	(3)	(16)	תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה
(1)	(5)	(3)	8	(8)	מיסים ששולמו בגין נדל"ן להשקעה
(17)	(5)	(4)	(9)	(8)	השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
					השקעות בנכסים בלתי מוחשיים ורכוש קבוע
(345)	(120)	(62)	(166)	(635)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(416)	(28)	34	104	(279)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(180)	-	(260)	-	(260)	דיבידנד ששולם
(5)	-	(5)	-	(10)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
400	-	-	-	147	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(2)	-	(1)	-	(2)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
264	-	-	-	585	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(670)	(168)	(178)	(258)	(321)	פרעון אגרות חוב
(193)	(168)	(444)	(258)	139	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(493)	(167)	(339)	(105)	(26)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
973	1,035	793	973	480	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
480	868	454	868	454	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 שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
36	2	46	2	46	ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
(300)	-	-	-	-	השקעה בשטר הון בחברה מוחזקת
150	-	-	-	-	קבלת דיבידנד כנגד החזר חוב מחברה מוחזקת
(1,102)	-	-	(1,116)	(1,116)	פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות
-	-	60	-	60	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
214	59	52	121	104	ריבית ששולמה
161	38	36	77	79	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 שישומה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2023 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ומפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו וכן בביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2023.
- ד. במהלך תקופת הדוח התקבל דיבידנד בסך 6 מיליון ש"ח מחברה מוחזקת.



# 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 התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31.3.2023 (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 31.3.2023 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 הכספים.**

**תאריך: 13 באוגוסט, 2023**

**מליסרון בע"מ**

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר דירקטוריון	_____	13.8.2023
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	13.8.2023



## הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2023 (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 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: 13 באוגוסט, 2023

-----  
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 השני של שנת 2023 (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: 13 באוגוסט, 2023

-----  
אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

תמצית נתונים כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2023

(בלתי מבוקר)

בריטיש ישראל השקעות בע"מ  
תמצית נתונים כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2023  
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה
2-3	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על המצב הכספי
4	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על הרווח הכולל
5-9	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על השינויים בהון
10-12	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-14	ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ביניים

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

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **בריטיש ישראל השקעות בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופת של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 13 באוגוסט, 2023

### תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

משרד נצרת  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

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

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

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)

31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים:</b>
60	81	71	מזומנים ושווי מזומנים
10	13	-	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
21	28	30	לקוחות
18	13	20	חייבים ויתרות חובה
16	8	12	מס הכנסה לקבל
125	143	133	סך הכל נכסים שוטפים
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
-	-	1	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
164	160	-	הלוואות
88	88	88	מוניטין
16	11	11	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
5	5	5	רכוש קבוע, נטו
15,705	15,099	16,030	נדל"ן להשקעה
15,978	15,363	16,135	סך הכל נכסים לא שוטפים
			<b>סך הכל נכסים</b>
16,103	15,506	16,268	

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

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

31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
30	237	17	חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
499	962	1,031	יתרות זכות וחלויות שוטפות של אגרות חוב לחברה אם
179	105	160	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
106	108	137	זכאים ויתרות זכות
119	89	98	הפרשות למס
933	1,501	1,443	סך הכל התחייבויות שוטפות
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
186	24	168	הלוואות מבנקים ואחרים
4,277	4,017	3,473	אגרות חוב והלוואות חברה אם
80	80	65	התחייבויות לאחרים
2,161	2,035	2,241	מיסים נדחים
6,704	6,156	5,947	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
7,637	7,657	7,390	<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
81	45	81	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה
25	25	25	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
7,004	6,447	7,407	עודפים
7,980	7,387	8,383	<b>סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
486	462	495	<b>הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה</b>
8,466	7,849	8,878	סך הכל הון
16,103	15,506	16,268	

אורן הילינגר  
דירקטור ואחראי על  
הכספים

אופיר שריד  
דירקטור ומנכ"ל

13 באוגוסט, 2023  
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 שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2022					
מבוקר					
1,253	305	339	598	666	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
323	74	85	146	163	עלות ההכנסות
930	231	254	452	503	<b>רווח גולמי</b>
2	-	1	1	2	הוצאות פרסום ושיווק
41	13	11	23	22	הוצאות הנהלה וכלליות
887	218	242	428	479	<b>רווח תפעולי לפני הוצאות אחרות</b>
864	323	146	428	195	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(4)	(9)	(8)	(9)	34	הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו
-	-	1	-	1	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,747	532	381	847	709	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
399	135	104	234	192	הוצאות מימון
15	4	3	7	5	הכנסות מימון
1,363	401	280	620	522	<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
278	85	51	116	110	מיסים על ההכנסה
1,085	316	229	504	412	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>
					<b>סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</b>
1,034	302	227	477	403	בעלי מניות החברה
51	14	2	27	9	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,085	316	229	504	412	

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



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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

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							
8,466	486	7,980	7,004	25	81	700	170
412	9	403	403	-	-	-	-
8,878	495	8,383	7,407	25	81	700	170

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)  
 שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023:  
 רווח כולל לתקופה  
 יתרה ליום 30 ביוני 2023

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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
504	27	477	477	-	-	-	-
7,849	462	7,387	6,447	25	45	700	170

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)  
שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:  
רווח כולל לתקופה  
יתרה ליום 30 ביוני 2022

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
				קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		
בלתי מבוקר							
8,649	493	8,156	7,180	25	81	700	170
229	2	227	227	-	-	-	-
8,878	495	8,383	7,407	25	81	700	170

יתרה ליום 1 באפריל 2023  
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023:  
רווח כולל לתקופה  
יתרה ליום 30 ביוני 2023

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 ביוני 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							
7,533	448	7,085	6,145	25	45	700	170
316	14	302	302	-	-	-	-
<u>7,849</u>	<u>462</u>	<u>7,387</u>	<u>6,447</u>	<u>25</u>	<u>45</u>	<u>700</u>	<u>170</u>

יתרה ליום 1 באפריל 2022  
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022:  
רווח כולל לתקופה  
יתרה ליום 30 ביוני 2022

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 2022 (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								
7,345	435	6,910	5,970	25	45	700	170	יתרה ליום 1 בינואר 2022
1,085	51	1,034	1,034	-	-	-	-	שינויים בשנת 2022: רווח כולל לתקופה
36	-	36	-	-	36	-	-	שטר הון חברה אם
8,466	486	7,980	7,004	25	81	700	170	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,085	316	229	504	412	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
					<b>רווח כולל לתקופה</b>
					<b>התאמות בנין:</b>
(864)	(323)	(146)	(428)	(195)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
1	1	1	1	1	פחת והפחתות
228	78	44	102	81	מיסים נדחים, נטו
(8)	(2)	-	(4)	-	שערוך פקדונות והלוואות שניתנו
10	7	2	8	4	שערוך הלוואות לזמן ארוך ושינויים בריבית שנצברה
207	80	43	127	67	שערוך אגרות חוב לחברה אם ושינויים בריבית שנצברה
-	-	(1)	-	(1)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
					המאזני בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו
<u>659</u>	<u>157</u>	<u>172</u>	<u>310</u>	<u>369</u>	
					<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
11	1	(12)	4	(9)	(עלייה) ירידה בלקוחות
(5)	(2)	(8)	(3)	(7)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
18	9	5	4	5	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(13)	(21)	5	(32)	(22)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשות
4	4	-	4	-	עלייה בהתחייבויות אחרות
<u>15</u>	<u>(9)</u>	<u>(10)</u>	<u>(23)</u>	<u>(33)</u>	
<u>674</u>	<u>148</u>	<u>162</u>	<u>287</u>	<u>336</u>	<b>מזומנים נטו מפעילות שוטפת</b>

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
מבוקר				
	(208)	(44)	(97)	(102)
	(1)	(1)	(1)	(1)
	205	-	203	-
	-	-	-	-
	(4)	-	(4)	-
	(67)	-	(65)	-
	(14)	(37)	(14)	(46)
	2	-	2	177
	(87)	(82)	24	28
	(399)	(154)	(184)	(175)
	(1)	-	(1)	-
	1	-	-	1
	175	-	-	-
	(240)	(3)	(15)	(8)
	(131)	70	(98)	(171)
	(595)	(87)	(298)	(353)
	(8)	(7)	13	11
	68	78	68	60
	60	71	81	71

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה  
השקעה ברכוש קבוע ורכוש אחר  
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה  
מסים עקיפים בגין מימוש נכס  
מיסים ששולמו בגין רכישת נדל"ן להשקעה  
רכישת נדל"ן להשקעה  
תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה  
השקעה בפקדונות והלוואות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו

**מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה**

**תזרימי מזומנים לפעילות מימון**

פרעון של אגרות חוב לחברה אם  
פרעון התחייבות בגין רכישה נוספת של מניות חברה בת  
קרן לחידוש ציוד, נטו  
קבלת הלוואות לזמן ארוך  
פרעון הלוואות לזמן ארוך  
אשראי לזמן קצר מחברה אם, נטו

**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 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
126	70	68	70	68	רכישת נדל"ן להשקעה באשראי
-	-	-	3	-	תקבול פקדון בנאמנות בגין מימוש נדל"ן להשקעה
32	31	-	31	-	היטל בגין נדל"ן להשקעה
300	-	-	-	-	הנפקת שטר הון לחברה אם כפרעון אשראי לזמן קצר

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023	
162	38	31	82	72	ריבית ששולמה
6	1	1	3	16	ריבית שהתקבלה
58	26	8	42	48	מס הכנסה ששולם, נטו



**ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2023 (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 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בתמצית נתונים כספיים זו יחד עם התמצית הנתונים הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והביאורים אשר נלוו אליהם.

**ב. מתכונת העריכה של תמצית הנתונים הכספיים:**

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים ערוכים בהתאם לכללי ההכרה, המדידה וההצגה לפי תקני דיווח כספי בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

**ג. פרטים בדבר מדד המחירים לצרכן:**

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

31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023
108.0	105.8	110.7

מדד המחירים לצרכן (בנקודות-מדד ידוע)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023
31.12.2022	30.6.2022	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2023
%	%	%	%	%

שיעור השינוי של:

5.30	1.93	1.36	3.13	2.46
------	------	------	------	------

מדד המחירים לצרכן (ידוע)

**ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2023 (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 2022.

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

**א. עדכון הערכות שווי ליום 30 ביוני 2023:**

ליום 31 במרץ 2023 עודכנו הערכות השווי על ידי מעריכת השווי הפנימית של החברה. בהתאם, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 49 מיליון ש"ח, שנובעת בעיקר מעליית המדד בתקופה. ברבעון השני של שנת 2023, ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני, בעקבותיו רשמה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני, 2023, עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 195 מיליון ש"ח ו-146 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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 בעקבות התקדמות בבנייה. מנגד, נרשמו הפחתות חד פעמיות בסך של 127 מ' ש"ח שכללו: שינוי שיעור ההיוון לנכס שמושכר לשוכר יחיד וכן התאמת NOI מייצג של נכס משרדים.

**ב. התחייבות תלויה:**

בחודש פברואר, 2018, הוגשה כנגד החברה תביעה לתשלום דמי ייזום או תיווך בקשר לרכישת החזקות בחברה על ידי חברת האם- "מליסרון" בע"מ. התביעה הועמדה על-סך של 50 מיליון ש"ח (לצרכי אגרה). ביום 2.7.2023, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ניתן פסק דין הדוחה את מרבית טענות התובעים, ופוסק לטובתם סך של 11 מיליון ש"ח בתוספת הצמדה וריבית מיום 27 במרץ, 2012 ומע"מ. החברה ערערה על פסק הדין לבית המשפט העליון, ולבקשתה ניתן צו ארעי לעיכוב ביצוע פסק הדין.