

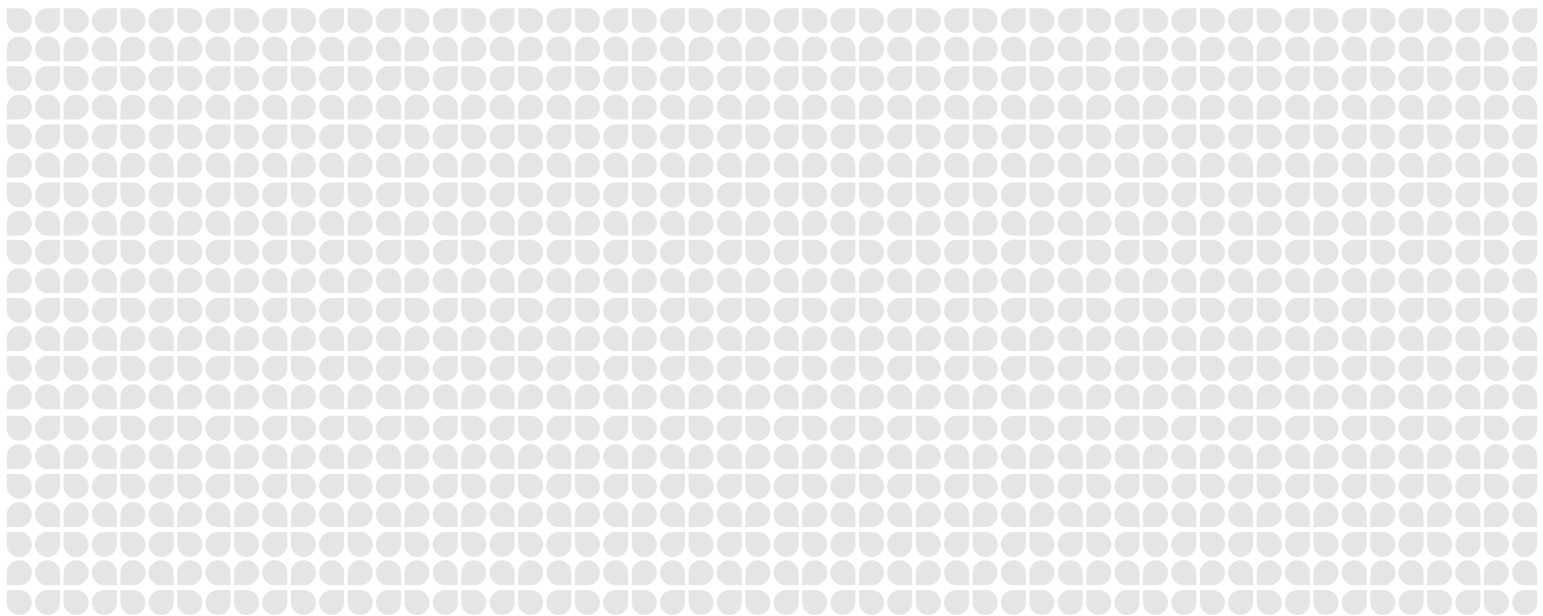
סליסרון

דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה
ביום 31 למרץ 2023



לדוח המונגש לחץ על הלינק





עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד



עדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד"

לדוח התקופתי לשנת 2022 (להלן: "הדוח התקופתי")¹ של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד" או "החברה")²

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

ביום 21.5.2023 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 קניון עופר רמת אביב, יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2023		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	2022	
2,751	2,774		שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
164	42		NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
117	15		רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%		שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.34%	*6.40%		שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
146	151		שווי זכויות/קרקעות/נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
482	503		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ³
96	101		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ⁴

* 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 הדוח התקופתי לשנת 2022 ועד למועד פרסום עדכון זה או שהחברה סברה כי יש לציין בדוח זה, וכן מכח הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (במסגרת פרויקט שיפור דוחות) מחודש ינואר, 2011 (סעיף 43 להנחיה).

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.

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%)
	2022	רבעון 1	
2,523	2,552		שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
149	38		NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
53	10		רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
98%	97%		שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.38%	*6.48%		שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
179	183		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ⁵
68	68		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ⁶

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

5 ראו ה"ש 3 לעיל.

6 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 ובהתאם להתחייבויות החברה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה - לסעיף 14 לפרק תיאור עסקי התאגיד ולסעיף 15 לפרק תיאור עסקי התאגיד - יתווספו הנתונים הבאים:

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2023		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	2022	רבעון 1	
1,817	1,830		שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
119	32		NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
85	12		רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%		שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.81%	*7.01%		שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
176	183		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ⁷
63	66		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ⁸

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

7 ראו ה"ש 3 לעיל.

8 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%)
	2022	רבעון 1	
1,901	1,932		שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
118	31		NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
126	2		רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	99%		שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.45%	*6.96%		שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
33	61		שווי זכויות/קרקעות/נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
212	214		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ⁹
64	67		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ¹⁰

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

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2023		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	2022	רבעון 1	
1,292	1,301		שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח) ¹¹
83	23		NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
126	8		רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%		שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.65%	*7.02%		שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
127	129		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ¹²

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

9 ראו ה"ש 3 לעיל.

10 ראו ה"ש 3 לעיל.

11 השווי אינו כולל את שווי מגרש 7 שמוחזק על ידי בעלת הקניון, 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.

12 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%)
	2022	רבעון 1	
1,384	1,413		שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
63	16		NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
181	3		רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	98%		שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים) ¹³
*6.35%	*6.42%		שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
390	408		שווי זכויות/קרקעות/נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
84	89		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ¹⁴

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

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2023		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	2022	רבעון 1	
1,428	1,438		שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
94	25		NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
73	10		רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%		שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.84%	*7.19%		שיעור תשואה בפועל (באחוזים) ¹⁵
53	53		שווי זכויות/קרקעות/נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
171	174		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ¹⁶
65	67		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ¹⁷

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

13 חישוב שיעור התפוסה של מתחם חוצות המפרץ אינו כולל שטח של אולם אירועים בפונה במהלך שנת 2021, בהיקף של כ-5,000 מ"ר. כולל שטח זה כאמור כשטח פנוי, שיעור התפוסה הוא 91% ליום 31.3.2023 ו-92% ליום 31.12.2022.

14 ראו ה"ש 3 לעיל.

15 ראו ה"ש 3 לעיל.

16 ראו ה"ש 3 לעיל.

17 ראו ה"ש 3 לעיל.

4. סעיף 21.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד (נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה של החברה), יעודכן כמפורט להלן:

- 4.1 ביום 30.4.2023 חדל מר שלמה שרף לכהן כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30.4.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-039592), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 4.2 ביום 20.4.2023 הקצתה החברה 83,563 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה ל-6 נושאי משרה בחברה (שאינם דירקטור או מנכ"ל) במסגרת מתאר לעובדים, זאת לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") לרישומן למסחר של מניות המימוש שתנבענה ממימוש כתבי האופציה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 22.4.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-043650 ו-2023-01-043653), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 4.3 לפרטים בדבר מצבת מעודכנת של נושאי המשרה הבכירה בחברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30.4.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-039595), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

5. סעיף 23 לפרק תיאור עסקי התאגיד (מימון), יעודכן כמפורט להלן:

- 5.1 סעיף 23.5 (מימון חוץ בנקאי) יעודכן כמפורט להלן:
- ביום 26.3.2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה בשני מכרזים נפרדים ובלתי תלויים: עד 532,704,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הנפקת סדרה חדשה (לא מובטחת), ועד 166,282,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הרחבת סדרה קיימת. ביום 26.3.2023, דיווחה החברה כי במכרזים שערכה לציבור נקבע כי החברה תנפיק 459,433 יחידות של אגרות חוב (סדרה כ"א) בתמורה לסך כולל של 459,433,000 ש"ח, וכן 133,025 יחידות של אגרות חוב (סדרה י"ח) בתמורה לסך כולל של 133,025,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 26.3.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-027175 ו-2023-01-027856) ומיום 27.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-028240), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 5.2 סעיף 23.9 (דירוג האשראי של החברה) יעודכן כמפורט להלן:
- לפרטים בדבר מתן דירוג 'IAA' על ידי חברת Standard & Poor's Maalot, להנפקת אגרות חוב בהיקף כולל של עד 593 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה י"ח) ו/או באמצעות הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה לא מובטחת (סדרה כ"א), ראו דוח מיידי של החברה מיום 23.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-026878), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- 5.3 לפרטים אודות עמידה באמות מידה פיננסיות ביחס לאגרות חוב שהונפקו על ידי החברה, ראו סעיף 40 לנספח ב' "גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב", לדוח הדירקטוריון.

6. **סעיף 10.1.6 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" (פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה) יעודכן כמפורט להלן:**
- בימים 17.5.2023 ו-21.5.2023 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 תסתיים ביום 31.5.2023 (להלן: "פוליסת הביטוח הקודמת"), וזאת בהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה ולתנאי השוק וכן לפעול לחידושה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1.6.2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה.
7. **סעיף 11 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" (החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה), יעודכן כמפורט להלן:**
- לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה נכון ליום 31.3.2023 ראו דוח מיידי של החברה מיום 10.4.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-035035), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. כמו כן, החברה דיווחה על שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ביום 18.4.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-041940 ו-2023-01-041946) וביום 22.4.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-043653) וכן על מי שנעשה בעל עניין בחברה ביום 1.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-039763), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.
8. **סעיף 15 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" (פרטים אודות הדירקטורים של החברה), יעודכן כמפורט להלן:**
- לטבלה בסעיף 15.3 ביחס לדירקטור החיצוני, מר שלמה זהר, בחלק המפרט את "עיסוקו בחמש השנים האחרונות", יצוין כי בחודש מרץ 2023 החל לכהן מר שלמה זהר כיו"ר דירקטוריון אקונרג'י אנרגיה מתחדשת בע"מ.
9. **סעיפים 10.1.3 (הסדר תיחום פעילות) ו-20.3 (החלטות אסיפה כללית מיוחדת) לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" יעודכנו כמפורט להלן:**
- ביום 19.4.2023 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון) את הסדר תיחום הפעילות בין החברה לבין נב' ליאורה עופר, לתקופה בת שלוש שנים, החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים של החברה אודות זימון האסיפה מיום 13.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-021667) ובדבר תוצאות האסיפה מיום 20.4.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-043017), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.
- לפרטים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה שעל סדר יומה מינוי מר פאר נדיר כדירקטור חיצוני בחברה, ראו דוח זימון אסיפה המפורסם בד בבד עם דוח זה.
10. **כללי** - תיאור עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד במסגרת דוח זה מהווה גם גילוי אודות בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש") לרבות בהתאם לעמדה משפטית 29-103 של סגל רשות ניירות ערך - "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות" מיום 1.11.2013. כפי שעודכנה בעדכון אחרון ביום 3.5.2020. תמצית הדוחות הכספיים של בריטיש ליום 31.3.2023 מצ"ב **נספח א'** לדוח רבעוני זה שעדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד" מהווה חלק ממנו.

מליסון בע"מ

תאריך: 21 במאי, 2023

<u>תאריך חתימה</u>	<u>חתימה</u>	<u>תפקיד</u>	<u>שמות החותמים</u>
21.5.2023	-----	יו"ר הדירקטוריון	ליאורה עופר
21.5.2023	-----	מנכ"ל	אופיר שריד



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 למרץ 2023




עופר גרנד קניון חיפה




סליסרון

אבני דרך

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

2.24% 
ריבית אפקטיבית
צמודה ממוצעת


3.56 
מח"מ חוב

AA- /STABLE 
דירוג אשראי
AA
דירוג אגרות חוב

11 מיליארד ש"ח 
שווי שוק ליום 18.5.23

נתוני הון וחוב

אחוז תפוסה **98.7** 


15.9 מיליארד ש"ח 
שווי נכסים מנוהל

2,300 
מס' שוכרים

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

17 קניונים

אחוז תפוסה **97.8** 

5.6 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

238 מיליון ש"ח NOI
צפוי בהנבה מלאה




144 אלף מ"ר
שטחי השכרה (חלק החברה) 

נדל"ן בהקמה

246-220 מיליון ש"ח NOI
צפוי בהנבה מלאה

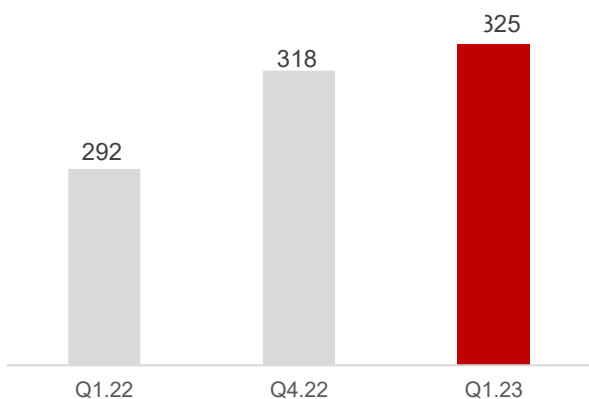


233 אלף מ"ר
שטחי השכרה (חלק החברה) 

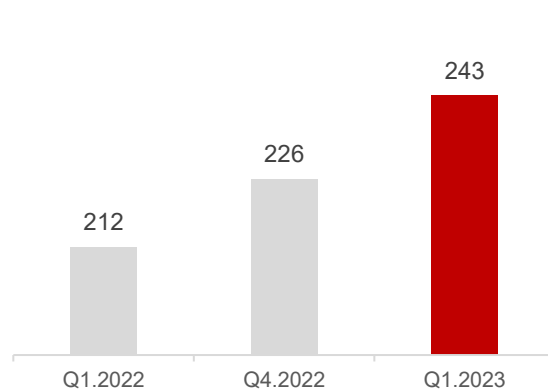
נכסים בייזום

תוצאות החברה ברבעון הראשון של 2023 בהשוואה לרבעון הקודם ולרבעון המקביל בשנת 2022
(במיליוני ש"ח)

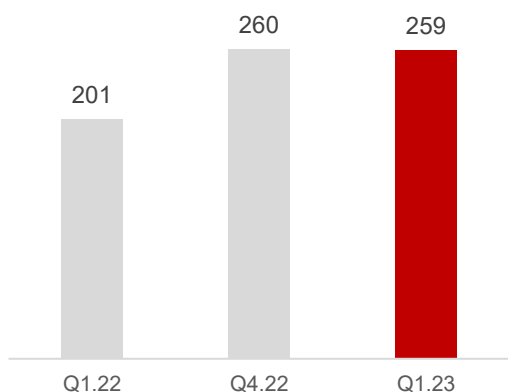
NOI חלק הבעלים



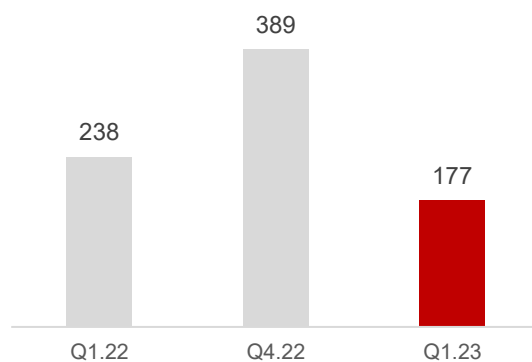
FFO (לפי נישת הנהלה)*



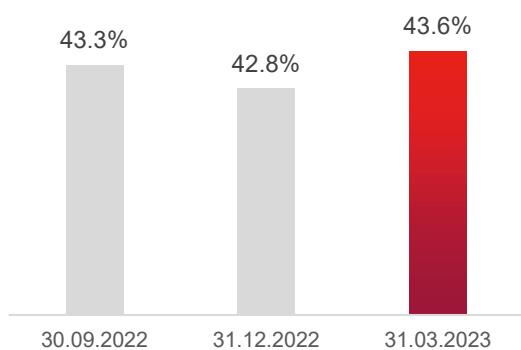
תזרים מפעילות שוטפת



רווח נקי



שיעור LTV



*ה-FFO לפי נישת רשות ניירות ערך עומד ברבעון הראשון לשנת 2023 על 159 מיליון ש"ח. לעניין זה ראו גם עמוד 29 לדוח דירקטוריון זה.

דבר המנכ"ל

שנת 2023 החלה עם צמיחה במדדים התפעוליים. הרווח התפעולי (NOI) גדל ב-11% מול הרבעון המקביל אשתקד ועומד על סך של 325 מיליון ש"ח, הרווח התזרימי (FFO) גדל ב-15% מול הרבעון המקביל אשתקד ועומד על סך של 243 מיליון ש"ח, פדיונות השוכרים עלו ברבעון הראשון השנה, גם בזכות עיתוי הקניות לחג הפסח, בכ-10% בממוצע. מתחילת השנה ועד לסוף חודש אפריל, עלו פדיונות השוכרים ב-5%. שיעורי התפוסה בקניונים ובמשרדים גבוהים מאוד ועומדים על כ-98.5%. בנוסף, דמי השכירות הממוצעים בחוזים חדשים, חידושי חוזים ומימושי אופציות שנחתמו מתחילת השנה עלו בכ-9%. במהלך הרבעון המשיכה החברה ביישום תוכניתה האסטרטגית לצמיחה ולגיוון מקורות הכנסתה. כחלק מתוכנית זאת הושלמו מספר מהלכים משמעותיים:

1. בינואר, 2023, השלימה החברה רכישת 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. בפברואר, 2023, הושלמה רכישת קניון הראל. מליסרון שואפת להטמיע בקניון את חווית הקנייה והבילוי בהתאם לסטנדרטים המאפיינים את קניוני עופר וכן לממש את הזכויות הנוספות בו.
 3. במהלך הרבעון השלימה אביב ייזום עסקה לרכישת קרקע בשטח כולל של כ-5.3 דונם במתחם קריית שחקים בהרצליה, בתמורה לכ-916 מיליון ש"ח. 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, באופן שיעצים את חוויות הקניה וייתן מענה ללקוחות הפוקדים את הקניון.
- בהיבט המימון, הנפיקה החברה במהלך הרבעון אגרות חוב בהיקף של כ-600 מיליון ש"ח, כך שליום המאזן שומרת החברה על היקף מזומנים גבוה של כ-1.2 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 והאינפלציה 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 נדירות בחידוש ונראות הנכסים, גיוון והתאמת התמהיל, השבחת הנכסים הקיימים ומיצוי 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 אנב הארכת מח"מ החוב, הוזלת עלויות המימון ושימור הנגישות הישירה לשוק ההון
- פיתוח פעילויות בתחומים חדשים בענף הנדל"ן

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

יודגש כי דבר המנכ"ל ביחס להערכות, תחזיות וציפיות הנוגעות להמשך פעילותה של החברה ופיתוח נכסים וכן, מטרות ויעדי החברה המפורטים לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבנייה וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022.

חוזים חדשים, חידושי חוזים ומימושי אופציות ברבעון הראשון של שנת 2023

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 חתמה החברה על 191 חוזים, כדלקמן:

מסחר	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים*	מספר חוזים	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים
מספר חוזים	119	35	מספר חוזים	15	2
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	12	6	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	17	1
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	32	22	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	12	1
שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	8%	18%	שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	3%	2%

חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש	מסחר	משרדים
מספר חוזים	19	1
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	4	4
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	7	4

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



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	99.5%	10,502	238	173	7.00%	53%	קניונים אזוריים
85	99.0%	1,742	364	28	7.06%	9%	מתחמי עודפים ופאזור סנטר
40	98.8%	724	104	13	7.49%	4%	קניונים עירוניים
65	98.3%	1,272	54	20	7.18%	6%	קניונים שכונתיים
319	97.8%	4,589	2,251	75	6.89%	23%	פארקי הייטק ומשרדים
41	100%	1,118	4	16	5.94%	5%	נכסים בעלי שוכר יחיד
812	98.4%	19,947	3,015	325	6.95%	100%	סה"כ

הערות:

- הנתונים בגין פארקי הייטק ומשרדים כוללים משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם. ה-NOI כולל 1 מיליון ש"ח בגין המבנים הישנים על הקרקע שהחברה רכשה ברחוב לינקולן.
- שיעור התפוסה של מתחמי העודפים ופאזור סנטר ללא שטח של כ-5,000 מ"ר במתחם חוצות המפרץ שהושכר לאולם ארועים והחווה בוטל עקב השפעות התפרצות הקורונה, כולל שטח זה שיעור התפוסה עומד על 96.6%.
- בנייתם של בניינים D ו-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 ופאזור 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 31 במרץ, 2023

שם הנכס, מיקום	אחוז בעלות אפקטיבי בנכס	סך שטחי השכרה (GLA)	NOI לתקופת הדוח	שיעור תפוסה	עומס פדיון מצטבר (לתקופה*)	NOI מותאם (**)	שווי נדל"ן מניב	שווי נדל"ן בהקמה באכלוס וזכויות
		במ"ר	במיליוני ש"ח	%	%	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	
קניון עופר, רמת אביב	100%	32,579	42	100%	9.9%	174	2,623	151
עופר הקריון, קרית ביאליק (***)	100%	89,006	38	97.4%	10.2%	168	2,510	42
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	52,173	31	99.2%	10.9%	128	1,871	61
עופר גרנד, חיפה	100%	57,316	32	99.5%	10.3%	130	1,825	5
קניון עופר, רחובות	100%	43,528	25	100%	9.7%	99	1,385	53
עופר גרנד, באר שבע	100%	52,261	23	100%	8.9%	96	1,290	11
עופר בילו סנטר, צומת בילו	72%	44,400	17	100%	7.5%	76	1,111	-
פארק עופר פתח תקווה West	74%	88,136	23	96%	-	89	1,392	3
פארק עופר פתח תקווה East ****)	74%	27,424	10	99%	-	45	649	232
סך נכסים מהותיים		486,823	241	98.6%		1,005	14,656	558
שאר הנכסים המניבים		368,272	98	98.2%		421	6,163	(2,518) ****)
בנטרול חלק המיעוט		(43,402)	(14)	-		(58)	(872)	(61)
סה"כ נכסים מניבים (נטו)		811,693	325	98.4%		1,368	19,947	3,015
								22,962

סך שווי נדל"ן להשקעה חלק החברה האפקטיבי (מאוחד מורחב) (במיליוני ש"ח)

(* עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון של רבעון ראשון לשנת 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 ולסנירה של חנויות לתקופה קצובה הגורמים לירידה זמנית ב-NOI. החברה צופה כי הבנייה תסתיים בעיקרה בשנת 2023 וה-NOI יעלה לרמתו השנתית המותאמת.

(****) הטבלה לא כוללת את השטחים ושיעורי התפוסה של בניינים C ו-D בפארק עופר פתח תקווה East, אשר בנייתם הסתיימה והם מצויים בשלבי אכלוס מתקדמים. ה-NOI לתקופת הדוח כולל 2 מיליון ש"ח בגין בניינים C ו-D. השווי בגין השטחים שאכלוסם הסתיים בסך של 155 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 1,437 מיליוני ש"ח המצוי בבנייה וקרעק ברחוב לינקולן בתל אביב בסך של 302 מיליון ש"ח.



רכישת קרקע בתל אביב

בינואר, 2023, הושלמה 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

בחודש פברואר, 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.

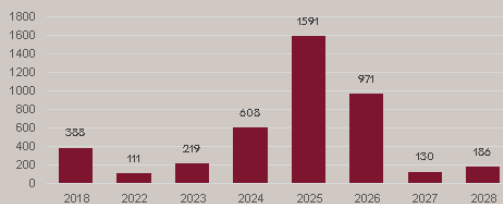


אביב ייזום במספרים | יחידות דיוור

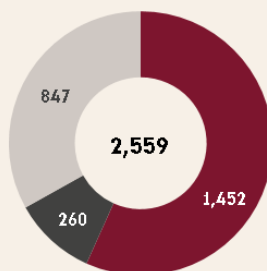
93%

מהדירות ממוקמות בגבעתיים, רמת גן ותל אביב

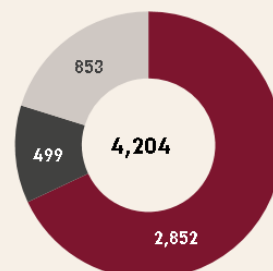
צפי התחלת בנייה (יחידות דיוור)



צפי דירות למכירה (חלק אביב ייזום)



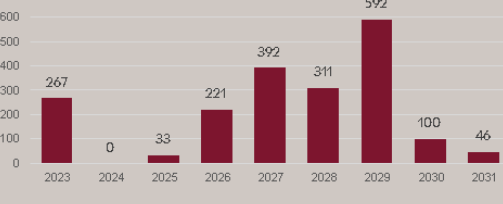
צפי דירות לבנייה 100%



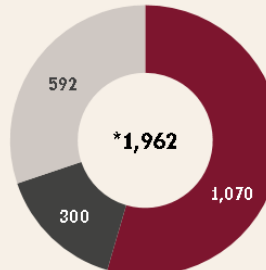
פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%
פרויקטים בהקמה
קרקעות שהחברה רכשה

אביב ייזום במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי

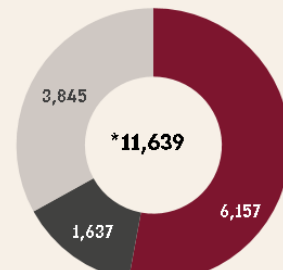
צפי רווח גולמי (100%)



צפי רווח גולמי (100% מ' ש"ח)



הכנסות צפויות מייזום (100% מ' ש"ח)



פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%
פרויקטים בהקמה
קרקעות שהחברה רכשה

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 במסגרת זה אין בניגוד וודאות תכנית/או היקף חתימות מימלאי. סה"כ דיוור צפויות בפרויקטים הללו (כולל דיוור של הדיירים) כ-1,600 דיוור.

במהלך הרבעון השלישי 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 כדין, 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 במספר פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית אשר בכונתה לקדם בשנים הקרובות.

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

תיק הנכסים המניבים בתהליך בנייה

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

במסגרת זו, מפתחת החברה (ביחד עם שותף) את פרויקט הדגל שלה, פרויקט LANDMARK, במתחם שרונה בתל אביב. בשנת 2017 החלה החברה בבניית הפרויקט ונכון למועד הדוח השלימה את בניית השלד של מגדל A (קומה 40) ואת השלד של מגדל B עד קומה 2. הפרויקט כולל זכויות בנייה ל-166 אלף מ"ר (ברוטו) מהם כ-140 אלף מ"ר משרדים, 7 אלפי מ"ר מסחר, 7.5 אלפי מ"ר מבני ציבור ו-11.5 אלף מ"ר (8,100 מ"ר לשיווק) מגורים (116 יח"ד). במהלך השנה חתמה החברה על חוזה בבנין 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 31.03.23 (במיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (במיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה	NOI בפועל בתקופה
פרויקטים שהסתיימו ובתהליך אכלוס:										
פארק עופר East פתח תקווה – בניין C+D	74%	משרדים	33,500	אכלוס	הסתיים	246	387	14	27	2
עופר כרמל - בניין C	100%	משרדים	23,000	סיום אכלוס	הסתיים	199	326	50	24	3
פרויקטים בתהליך ביצוע:										
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2024	78	82	49	11	-
עופר הקריין – תוספת שדרת מסחר חוצות המפרץ	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2024	59	70	2	8	-
חוצות המפרץ	50%	מסחר	19,000	בבנייה	2024	148	112	123	17	-
LANDMARK – תל אביב*	50%	משרדים	151,000	בבנייה	2023-2026	3,016	2,874	1,401	324	-
עופר נוף הגליל - בניין F	90.9%	משרדים	6,000	בבנייה	2024	50	16	45	5	-
חלק החברה			144,244			2,145	2,272	914	238	5

*עלות הקמת הפרויקט כוללת גם את עלות הקמת 116 הדירות בפרויקט, עם זאת ה-NOI, השטח והשווי אינם כוללים את הדירות בפרויקט, אשר מכירתן צפויה להניב כ-0.5 מיליארד ש"ח (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 הכנסות ממכירת דירות (ככל שיימכרו) בפרויקט Landmark, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות (לרבות באופן מהותי) מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות לרבות סיבות שאינן בשליטת החברה ובכלל כן, שינויים בעלויות הבנייה של הפרויקטים, שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושינוקם, משך הזמן שידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים, שינויים במחירי הדירות, שינויים באסטרטגיית החברה בקשר עם ייעוד הדירות למכירה בפרויקט Landmark וכן 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 רחובות	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת לפני קבלת היתר	2023	2025	34	105-115	9-11
גרנד באר שבע	100%	משרדים ומרפאות	14,000	התקבל היתר, בהכנות להתחלת בנייה	2023	2025	11	115-120	10-12
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 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	61	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	302	700-710	56-60
חלק החברה			182,400				594	2,464-2,550	199-221
עופר באר שבע**	100%	מגורים (297 יחידות)	35,000	תב"ע מאושרת, בתכנון לפני הגשה להיתר	2023	2026	58	360-370	15-17
עופר השרון**	100%	מגורים (92 יחידות)	15,500	תב"ע מאושרת, לפני קבלת היתר	2023	2027	46	165-170	6-8
חלק החברה			50,500				104	525-540	21-25
סה"כ חלק החברה			232,900				698	2,989-3,090	220-246
פרויקטים שמועד הקמתם והאומדנים בנינים 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 הקרון	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
חלק החברה			267,600				374		
סה"כ חלק החברה (בכלל הנכסים)			500,500				1,072		

הערכות החברה ביחס לפיתוח עתידי של נכסי החברה (מועדי סיום הבנייה הצפויים לפרויקטים, אומדן עלות לכל פרויקט, עלות השלמת הבנייה המשוערת לכל פרויקט ושיעורי התשואה הצפויים לפרויקטים) כמפורט בטבלה, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות (לרבות באופן מהותי) מההערכות המפורטות בטבלה לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות שאינן בשליטת החברה ובכלל כן, 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 וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

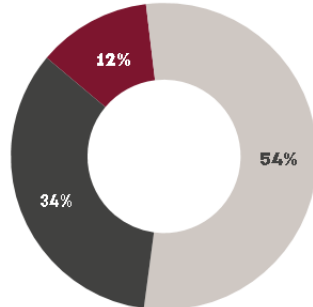
* בקרקע קיימת תב"ע מאושרת לבנייה של 17,500 מ"ר למשרדים, בעוד החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה ל-25,500 מ"ר. אומדני העלות וה-NOI מניחים כי זכויות הבנייה יגדלו בהתאם.

** החברה מיועדת את המגורים להשכרה.

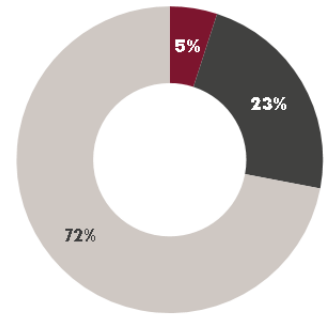
חלוקה לתחומי פעילות עיקריים של החברה לפי NOI כיום ו-NOI לאחר השלמת הייזום הקיים לטווח הבינוני ושקלול פעילות אביב ייזום

לעניין דיווח החברה על מגזרי פעילות ליום 31.03.2023. 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



משחרר ● משרדים ● אחר

- משרדים המצויים במבני קניונים או במגזר אליהם נכללים בתחום המשרדים
- תחום פעילות אחר מתייחס כיום למבנים המושכרים לשיכון יחיד ובעתיד גם לתחום דיוור להשכרה וחלק החברה באביב ייזום
- חלק החברה באביב ייזום נלקח לפי ממוצע הרווח הגולמי הצפוי בשנים 2025-2031



הערכות החברה בדבר משקל תחומי הפעילות של החברה (על-פי NOI קיים וצפוי ושקלול פעילות אביב ייזום) מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968, אשר מבוססות, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה אודות פעילויותיה השונות, לרבות אודות מועדי סיום פיתוח ואכלוס של פרויקטים של אביב ייזום הנמצאים כיום בייזום ופיתוח עתידי. הערכות החברה ותכנוניותיה 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 שידרש לאישור תכניות בינוי לביצוע, שינויים בעלויות בנייה ו/או לוחות זמנים של פרויקטים, היקפם בפועל ושינוקם, הצלחת שיתוף הפעולה בבניול המשותף של אביב ייזום ויכולת החברה להביא לפיתוח אפקטיבי של אביב ייזום ביחד עם קבוצת אביב, סביבה כלכלית וגיאופוליטית משתנה, שינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה, יכולתה של אביב ייזום להשלים את פרויקטי ההתחדשות העירונית במועדים ובהיקפים החזויים והשגת ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בפרויקטים הנ"ל ו/או גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות החברה ו/או אביב ייזום אשר אינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.

דגשים עיקריים

ניהול פיננסי

מתחילת שנת 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 שהוכיחה את עצמה גם בתקופת מגיפת הקורונה, המסייעת לה להמשיך ייזום, השבחה ופיתוח פרויקטים נוספים וניצול הזדמנויות עסקיות לצד כניסה לתחומי פעילות חדשים.

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

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 31 במרץ, 2023) של החברה עומד על כ-43.6%, עלייה של 0.8% בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2022.

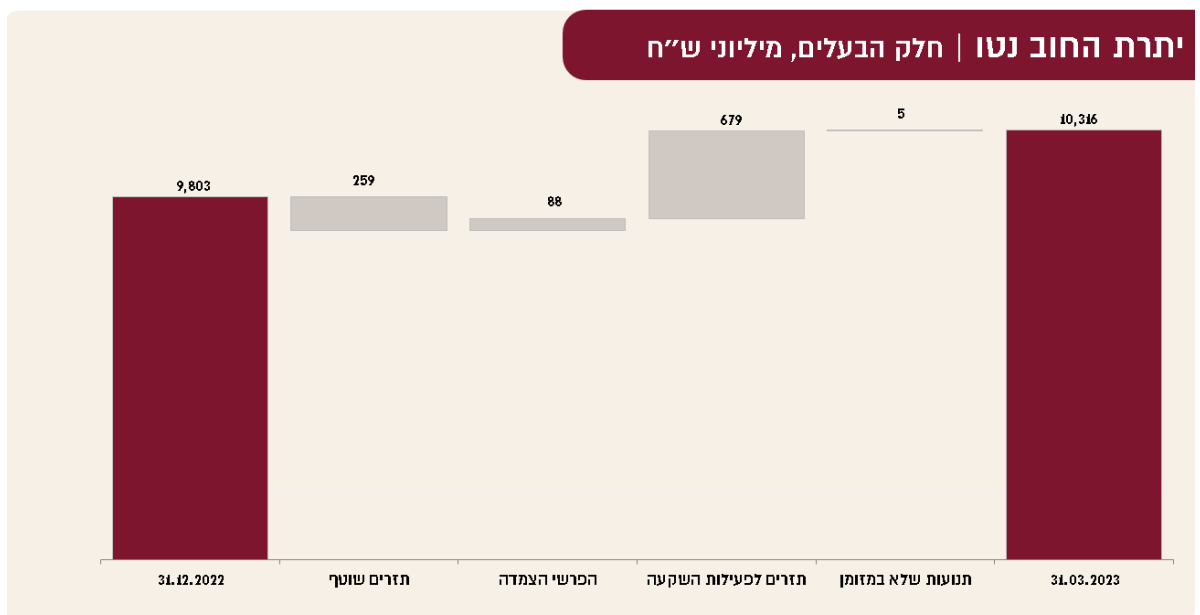
אתגרים פיננסיים

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 31 במרץ, 2024) על החברה לפרוע חוב בסך של כ-1.9 מיליארד ש"ח (קרן וריבית). נכון ליום 31 במרץ, 2023, לחברה יתרת מזומנים ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מידי בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח, וכן מסגרות בנקאיות מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של 500 מיליון ש"ח.

השינוי בחוב הפיננסי נטו (מאוחד מורחב)

ליום 31 במרץ, 2023, יתרת החוב נטו הינה כ-10.3 מיליארד ש"ח



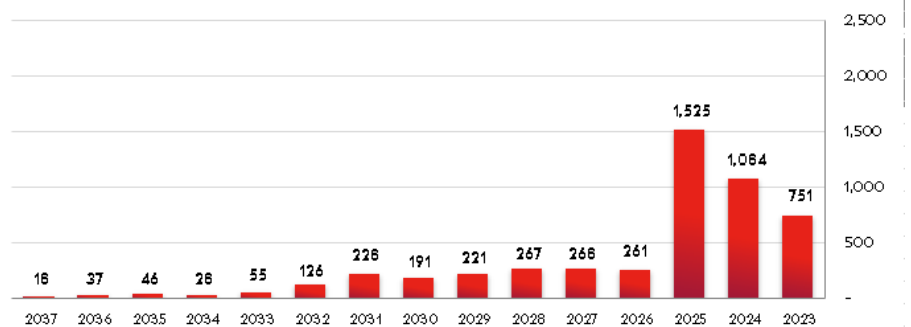
יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (מיליוני ש"ח)

מקור המימון	מהות	מח"מ	ריבית צמודה אפקטיבית משוקלת	4-12 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ואילך	סך יתרת ע.ג. צמודה 31.03.2023	
בנקאי	בנק א	0.89	6.10%	-	642	-	-	-	-	-	-	-	642	
	בנק ב	1.59	6.35%	-	147	-	-	-	-	-	-	-	147	
מוסדי	אחר	0.76	6.29%	5	7	-	-	-	-	-	-	-	12	
	מקבץ הלוואות	6.5	1.92%	23	31	31	31	31	31	31	31	334	571	
	סדרה ו'	0.52	3.81%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	149
	סדרה י'	2.18	1.91%	18	35	1,444	-	-	-	-	-	-	-	1,497
	סדרה י"א	2.17	2.51%	17	33	1,362	-	-	-	-	-	-	-	1,412
	סדרה י"ג	0.16	5.18%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141
	סדרה י"ד	2.85	1.49%	32	32	32	1,276	-	-	-	-	-	-	1,371
	סדרה ט"ו	1.45	3.50%	235	695	-	-	-	-	-	-	-	-	930
	סדרה ט"ז	3.61	2.00%	19	19	19	19	745	-	-	-	-	-	819
	סדרה י"ז	4.52	1.09%	71	142	28	142	142	142	142	142	142	213	1,168
נע"מ	סדרה י"ח	4.88	1.35%	6	12	12	12	12	501	-	-	-	-	554
	סדרה י"ט	5.60	1.57%	5	9	9	9	9	9	392	-	-	-	443
	סדרה כ'	6.43	0.79%	30	60	30	30	30	30	30	1,177	-	-	1,418
	סדרה כ"א	7.13	3.78%	-	9	2	18	44	55	18	18	294	-	459
	סדרה 3	0.56	4.75%	99	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99
	סך פירעונות	3.56	2.24%	850	1,873	2,969	1,537	1,013	768	613	1,368	841	-	11,832
	מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד	-	-	-	789	2,789	1,444	1,276	745	501	392	1,177	304	6,628
שווי הנכס המשועבד	-	-	-	3,076	2,552	1,932	1,301	707	-	-	1,830	1,111	-	
שיעור LTV הנכס המשועבד	-	-	-	26%	72%	66%	66%	57%	71%	-	64%	27%	-	
קצב פירעונות קרן שוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד וניירות ערך מסחריים	751	1,084	1,525	261	268	267	221	191	537	5105	-	-		

(* 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 במניין קצב הפירעונות השוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד.

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

קצב פירעונות קרן שוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד



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

1. הלוואה מבנק ואג"ח סדרה ט"ו אינן צמודות למדד.
2. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר רמת אביב 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 שועבד עופר בילו סנטר ומניית חברת אזו-ריט בילו סנטר המחזיקה בנכס.
10. שיעור ה-LTV המחושב כולל רכיבי "בלון" המובטחים בשעבוד שני בדרגה על קניון עופר הקריון הנפרעים בשנת 2029.

עלות החוב הכוללת (Total Blended Cost Of Debt)

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

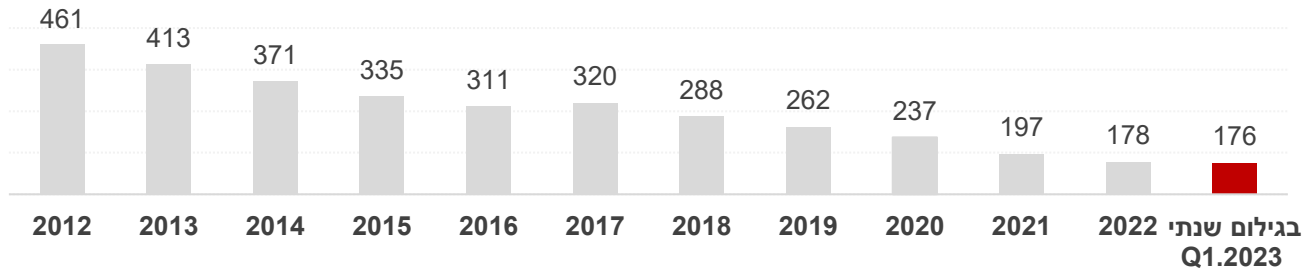
יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)									
סה"כ	2030 ואילך	2029	2028	2027	2026	2025	2024	4-12.2023	
*11,733	2,209	613	768	1,013	1,537	2,969	1,873	751	סך פירעונות חוב
2.24%	1.95%	1.50%	1.48%	1.90%	1.48%	2.16%	4.21%	3.30%	ריבית אפקטיבית (ריאלית)
2.32%	2.16%	1.65%	1.20%	2.29%	2.12%	2.0%	4.28%	3.75%	ריבית נקובה (תזרימית)

*לא כולל ניירות ערך מסחריים.

** לפי תשואה לפדיון של אג"ח (סדרה כ"א) לא מובטחת ליום 18 במאי, 2023.

ניתן לראות כי למרות עליית הריבית בארץ ובעולם, הריבית האפקטיבית המשוקללת של פירעונות החוב של החברה בתקופה 2023 ו-2024 (המסתכמים בכ-2.6 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של 3.94%, זאת לעומת התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום לפי 2.76% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ' - מובטחת בשעבוד ראשון בדרגה), מח"מ כ-6.24 שנים) ושל אג"חים לא מובטחים של כ-3.11% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ"א), מח"מ כ-7.1 שנים), לכן להערכת החברה ככל ששיעור הריבית ארוכת הטווח לא ימשיך לעלות ותשואות אגרות החוב יעלו בהתאמה, צפויה החברה לשמור על רמת הוצאות מימון דומה בשנתיים אלה. יובהר כי הערכות החברה בדבר השפעות עליית הריבית, לרבות הערכת החברה בדבר צפי חיסכון בהוצאות המימון, וכן ההשפעות על הוצאות המימון של החברה בתרחישי עליית ריבית ותשואות אגרות החוב ולרבות מהותיות ההשפעה על החברה ויציבותה הפיננסית, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך התשכ"ח - 1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה, 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)*

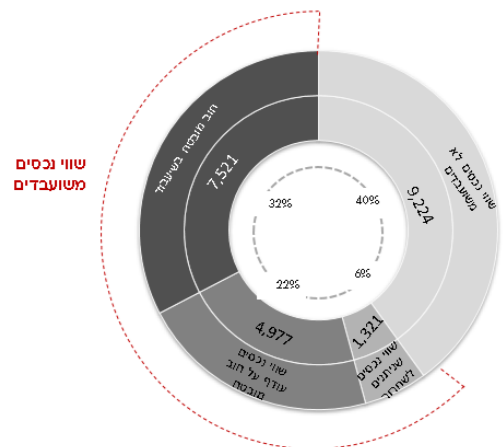


* בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות.

פילוח שווי הנכסים המשועבד (חלק הבעלים)

לחברה נכסים בשווי של כ-9.2 מיליארד ש"ח אשר אינם משועבדים כלל וכן נכסים משועבדים בשווי של כ-1.3 מיליארד ש"ח שלנביהם 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-60% 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	31.03.2023	
במיליוני ש"ח					
10,746	10,744	11,934	11,198	11,848	סך חוב פיננסי (מאוחד)
96	-	-	-	-	בתוספת חלק החברה בחוב חברות אקוויטי
(91)	(83)	(63)	(49)	(49)	בנטרול חלק המיעוט בחוב המאוחד
(137)	(82)	(101)	(38)	(15)	בנטרול הפרשים חשבונאיים
10,614	10,579	11,770	11,111	11,784	סך חוב פיננסי לפירעון (מאוחד מורחב)
					בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב)
(994)	(970)	(1,065)	(554)	(879)	מזומנים
-	-	(1,116)	-	-	פקדון בנאמנות בנין פרעון אג"ח ח'
(315)	(326)	(355)	(325)	(330)	נכסים פיננסיים סחירים
(397)	(391)	(422)	(429)	(259)	נכסים פיננסיים מגובים שיעבוד
					סך חלק התאגיד:
8,908	8,892	8,812	9,803	10,316	בחוב הפיננסי נטו(*)
					נדל"ן להשקעה, מלאי מקרקעין בפיתוח והשקעה באביב ייזום
19,017	18,547	20,356	22,306	23,043	נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח (מאוחד מורחב) (**)
-	-	-	603	596	השקעה באביב ייזום (***)
19,017	18,547	20,356	22,909	23,639	סך הכל נכסים
46.8%	47.9%	43.3%	42.8%	43.6%	יחס LTV (Loan To Value)

(* 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

42.8%	שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2022
(1.1%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת
0.9%	השקעות בנדל"ן להשקעה
0.7%	השקעה בקניון הראל
0.3%	גידול בערך ההתחייבותי בנין שינוי בשיעור המדד
43.6%	שיעור LTV מחושב ליום 31 במרץ, 2023

הסבר לשינויים ברמת ה-LTV במהלך התקופה:

עליית המדד בשיעור של 1.08% שהביאה לגידול של 88 מיליון ש"ח ביתרת החוב הפיננסי, השקעות בנדל"ן בהשקעה, רכישת קניון הראל. אשר קוזזו על ידי תזרים מזומנים שוטף שייצרה החברה במהלך תקופת הדיווח בסך של 259 מיליון ש"ח.

דירוג אשראי

בחודש פברואר, 2023, אושרר דירוג המנפיק של החברה ללא שינוי, כך שדירוג החברה הינו: 'ilAA-Stable'.
 דירוג 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:

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

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

רבעון 4 2021	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	רבעון 4 2022	רבעון 1 2023	
296	304	316	324	330	334	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
-	-	-	-	1	5	NOI מנכסים חדשים
(11)	(12)	(13)	(13)	(13)	(14)	חלק המיעוט ב-NOI
285	292	303	311	318	325	סך NOI חלק הבעלים

חלק הבעלים ב-NOI לרבעון הראשון בשנת 2023 הסתכם ב-325 מיליון ש"ח, גידול של כ-11% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. נרשם גידול ב-NOI כתוצאה מחתימה על חוזים חדשים תוך עלייה בדמי השכירות ועליית המדד בסך של 28 מיליון ש"ח וכן גידול בגין נכסים חדשים שנקנו ושנבנו בסך של 5 מיליון ש"ח.

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

1-3 2022	1-3 2023	
292	325	סך NOI חלק הבעלים
12	14	חלק המיעוט ב-NOI
(8)	(10)	חלק חברות בשיטת השווי המאזני ב-NOI ואחרים
296	329	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 ההצמדה למדד של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

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

החברה מוצאת לנכון לנתח את המרכיבים הבונים את רווחי ה-FFO (Top-down) לצורך הגברת השקיפות והעמקת ההבנה ממה מושפע מדד ה-FFO. לפרטים אודות מדד ה-FFO בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך העומד על סך 159 מיליון ש"ח ראו סעיף 1 לנספח א' בדוח זה.

ה-FFO (נישת הנהלה) לרבעון הראשון של שנת 2023 הסתכם ב-243 מיליון ש"ח לעומת 212 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2022, גידול של כ-15% שנובע בעיקר מ:

גידול ב-NOI חלק הבעלים בסך 33 מיליון ש"ח ומקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק, מנוטרל הפסד מפעילות אחרת בסך 2 מיליון ש"ח, המקוזז מגידול בהוצאות ריבית ריאלית בסך 4 מיליון ש"ח.

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

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

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 שמניח 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	31.03.2023	במיליוני ש"ח
9,882	9,794	הון עצמי (מאוחד מורחב)
3,303	3,332	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (מאוחד מורחב)
13,185	13,126	EPRA NRV
277	276	EPRA NRV למניה (ש"ח)
47,480	47,491	מספר מניות לסוף התקופה (באלפי מניות)



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 31 במרץ, 2023:

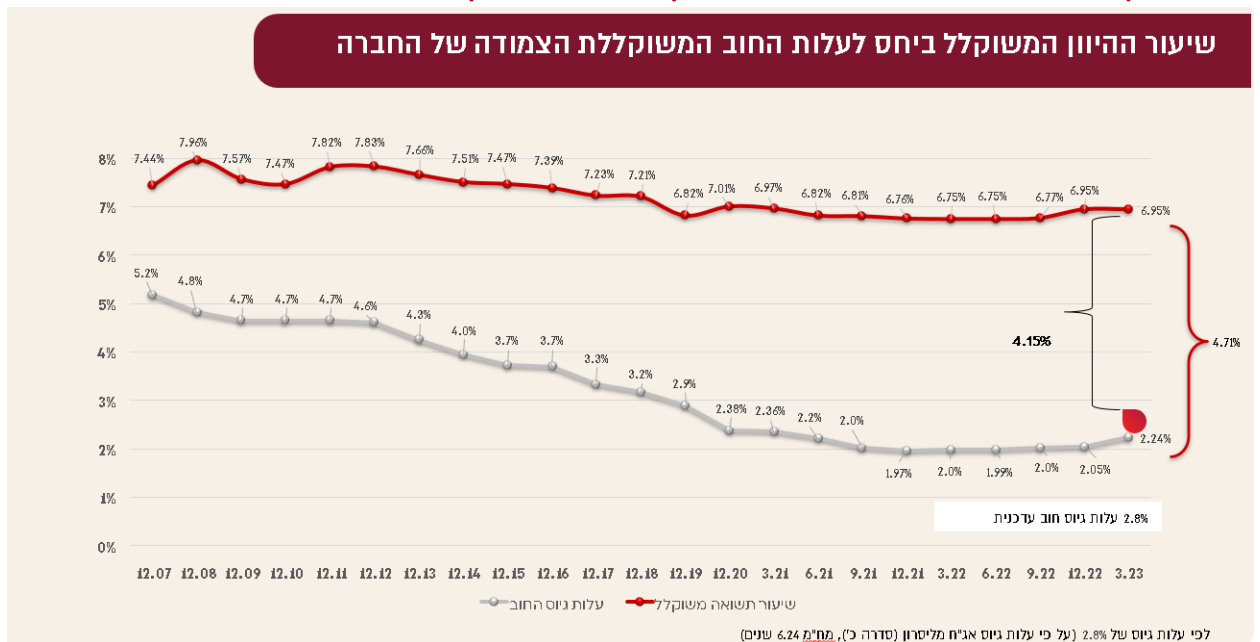
חלק הבעלים (מאוחד מורחב)	(במיליוני ש"ח)
שווי נדל"ן להשקעה במאזן *	22,962
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים	(269)
בניכוי שווי המיוחס לפרויקטים בהקמה וזכויות	(3,015)
שווי נטו המיוחס לנדל"ן מניב	19,678
תזרים NOI בפועל ב-Q1/2023	325
גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב-Q1/2023	1,300
תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב **	68
תזרים NOI צפוי מתוקנן ***	1,368
שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המיוחס לנדל"ן להשקעה ***	6.95%

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

** תוספת NOI מתייחסת לתוספות דמי שכירות על-פי חוזי שכירות חתומים ותרומה מלאה בגין הרחבות ופרויקטים בייזום שהושלמו בתקופה. תוספת NOI צפויה לא כוללת את ה-NOI הצפוי משטחים פנויים שטרם שוקו וה-NOI הצפוי מהשלמת פרויקטים בהקמה. 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 84% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד.

(** התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום (על פי אג"ח סדרה כ' – מח"מ כ-6.24 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 והתחייבויות המנוהלות על ידי דהיינו, בהתבסס על איחוד חלקה היחסי בחברות בשליטה משותפת המוחזקות על ידיה (החל מהרבעון השלישי לשנת 2022 כולל 50% מאביב ייזום).

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2022		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2023		רווח והפסד (במיליוני ש"ח)		
מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד (מבוקר)	מאוחד מורחב	מאוחד (מבוקר)	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	
292	(4)	296	324	(5)	329	רווח גולמי מהשכרת נכסים
-	-	-	3	3	-	רווח גולמי ממכירת דירות ואחרות
292	(4)	296	327	(2)	329	סה"כ רווח גולמי
(17)	-	(17)	(21)	(2)	(19)	הוצאות הנהלה וכלליות
(3)	-	(3)	(7)	(2)	(5)	הוצאות פרסום, מכירה ושיווק
272	(4)	276	299	(6)	305	רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות
-	(7)	7	-	(5)	5	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
143	(7)	150	58	1	57	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(4)	-	(4)	-	-	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
411	(18)	429	357	(10)	367	רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות
(144)	4	(148)	(132)	3	(135)	הוצאות מימון, נטו
267	(14)	281	225	(7)	232	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
(42)	1	(43)	(55)	-	(55)	מיסים על ההכנסה
225	(13)	238	170	(7)	177	רווח לתקופה
-	13	(13)	-	7	(7)	חלק המיעוט ברווח
225	-	225	170	-	170	רווח לתקופה חלק הבעלים

הגידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים וממכירת דירות – בסך 35 מיליון ש"ח
 נובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד בתקופה שתרמו 28 מיליון ש"ח, מגידול בגין רווח מנכסים שנקנו ושנבנו שתרמו 5 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 בשל הוצאות פרסום, מכירה ושיווק של אביב ייזום (אשר אוחדה באיחוד יחסי לראשונה ב-1.7.2022).
הקטון בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה – במהלך התקופה נרשמה עליית ערך בסך של 58 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה אשר תרמה 125 מיליון ש"ח, הגידול הריאלי ב-NOI של נכסים מסוימים והתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה, בקיזוז מס רכישה בגין רכישת קניין הראל בסך של 16 מיליון ש"ח והשקעות בנכסים קיימים אשר לא קיבלו שווי במהלך הרבעון.

במיליוני ש"ח	השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
225	מיוחס ל- 1-3.2022
35	גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים ומכירת דירות
(8)	גידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק
(85)	קטון בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
4	קטון בהוצאות אחרות
12	קטון בהוצאות מימון נטו
(13)	גידול בהוצאות מיסים על ההכנסה
170	מיוחס ל- 1-3.2023

הקטון בהוצאות המימון נטו – בסך 12 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל קטון בהפרשי הצמדה על חוב החברה כתוצאה מעליית המדד בתקופה בסך 7 מיליון ש"ח אשר היתה נמוכה יותר מעליית המדד בתקופה המקבילה אשתקד וגידול ברווח מניירות ערך ופקדונות בסך 11 מיליון ש"ח, בקיזוז גידול בהוצאות ריבית ריאלית בסך 5 מיליון ש"ח.

הגידול בהוצאות מיסים על ההכנסה – בסך 13 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול במיסים שנים קודמות בסך 11 מיליון ש"ח בעיקר בגלל דיוני שומות בגין שנים קודמות שנסגרו/נתקבלו וגידול בהוצאות מיסים שוטפים בסך 2 מיליון ש"ח בגין העלייה ברווחים השוטפים.

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 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.



בניין J עופר כרמל - הדמיה

מאחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאחד מורחב	מאחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאחד מורחב	
724	181	543	900	21	879	מזומנים ושווי מזומנים
49	49	-	47	47	-	מזומן מוגבל
325	-	325	330	-	330	נכסים פיננסיים לזמן קצר
10	-	10	1	-	1	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
91	56	35	99	67	32	לקוחות
62	15	47	117	75	42	חייבים ויתרות חובה הוצאות נדחות
288	212	76	268	189	79	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
8	8	-	4	4	-	קבוצת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
1,557	521	1,036	1,766	403	1,363	סה"כ נכסים שוטפים
423	258	165	261	260	1	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
2	(1,183)	1,185	2	(1,184)	1,186	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
818	220	598	821	220	601	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
96	96	-	690	690	-	מלאי לזמן ארוך
66	-	66	61	-	61	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
10	1	9	11	2	9	רכוש קבוע
22,233	(229)	22,462	22,966	(223)	23,189	נדל"ן להשקעה
23,648	(837)	24,485	24,812	(235)	25,047	סה"כ נכסים לא שוטפים
25,205	(316)	25,521	26,578	168	26,410	סה"כ נכסים
159	10	149	858	79	779	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
859	-	859	873	-	873	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
275	-	275	262	-	262	ספקים ונותני שירותים
192	35	157	501	28	473	זכאים ויתרות זכות
70	70	-	49	49	-	מקדמות מלקוחות ממכירת דירות
123	1	122	101	-	101	הפרשות למס
1,678	116	1,562	2,644	156	2,488	סה"כ התחייבויות שוטפות
8,984	-	8,984	9,503	-	9,503	אגרות חוב
1,223	17	1,206	1,160	467	693	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
3,303	35	3,268	3,332	37	3,295	מיסים נדחים
3	-	3	3	-	3	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
132	2	130	142	1	141	התחייבויות לאחרים
13,644	54	13,591	14,140	505	13,635	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
9,882	-	9,882	9,794	-	9,794	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	(486)	486	-	(493)	493	זכויות שאינן מקנות שליטה
9,882	(486)	10,368	9,794	(493)	10,287	סה"כ הון
25,205	(316)	25,521	26,578	168	26,410	סה"כ הון והתחייבויות
13,185			13,126			EPRA NAV
277			276			EPRA NAV למניה (בש"ח)

הסברים לשינויים מהותיים (במאוזד מורחב) במהלך הרבעון:

חייבים ויתרות חובה - עיקר הגידול נובע מגידול בחייבים של אביב ייזום בסך 67 מיליון ש"ח.

מלאי לזמן ארוך - עיקר הגידול נובע מרכישת קרקע שחקים על ידי אביב ייזום בסך של 1,181 מיליון ש"ח (חלק החברה 591 מיליון ש"ח).
נדל"ן להשקעה - שווי הנדל"ן להשקעה ליום 31 במרץ, 2023, הסתכם בכ-23 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון) גידול של 0.7 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 173 מיליון ש"ח ומעליית ערך בסך של 58 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 31 במרץ, 2023, בכ-10.3 מיליארד ש"ח, גידול של 513 מיליון ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2022. הגידול נובע בעיקר מרכישה של נדל"ן חדש, השקעה בנדל"ן קיים ועליית המדד, בקיזוז גידול במזומנים שמקורם בתזרים השוטף.

זכאים ויתרות זכות - עיקר הגידול נובע מדיבידנד לשלם בסך 260 מיליון ש"ח ששולם לאחר תאריך המאזן.

נזילות ומקורות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופה הסתכם ב-259 מיליון ש"ח לעומת 201 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מגידול ברווח התפעולי בסך של 29 מיליון ש"ח שנובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד ואכלוס נדל"ן בהקמה ורכישה של נכסים חדשים וכן, מקיטון בתשלומי ריבית, נטו של 12 מיליון ש"ח וקיטון בהון החוזר בסך 35 מיליון ש"ח בקיזוז גידול בתשלומי מס, נטו של 23 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה הסתכם ב-502 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של 137 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 ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 143 מיליון ש"ח, תשלום היטלי פיתוח, השבחה ומיסים בסך של 25 מיליון ש"ח, השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 6 מיליון ש"ח בקיזוז פרעון הלוואה שניתנה בעבר לרוכשי קניין הראל בסך של 177 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים שנבע מפעילות השקעה כלל תמורה ממכירת נכס בסך 190 מיליון ש"ח, קבלת החזר מסים עקיפים בגין מימוש נכס בסך 32 מיליון ש"ח, השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 94 מיליון ש"ח והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 5 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות המימון בתקופה הסתכם ב-579 מיליון ש"ח, לעומת תזרים ששימש לפעילות מימון בסך של 104 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 153 מיליון ש"ח. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבע מפעילות המימון בתקופה המקבילה אשתקד כללו פדיון אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 104 מיליון ש"ח.

לחברה גירעון בהון החוזר ליום 31 במרץ, 2023 בסך של 1,125 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:

9.2 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
60%	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-53%).

לאור האמור לעיל ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, בדגש על פירעון ההתחייבויות שהחברה נדרשת לפרוע במהלך השנתיים החל מיום 31 במרץ, 2023, מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לחברה, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שהחברה מניבה, ההשקעות שבכוונת החברה לבצע וכן את שיעור שווי הנכסים הלא משועבד, סבור דירקטוריון החברה כי חרף העובדה שלחברה גירעון בהון החוזר ליום 31 במרץ, 2023, בסך של 1,125 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 ו/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 31 במרץ 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, שנובעת בעיקר מעליית המדד בתקופה. עליית השווי הנ"ל הינה לאחר ניכוי הנובע ממס רכישה ששילמה החברה בנין רכישת קניון הראל בסך של 16 מיליון ש"ח והשקעות שביצעה החברה בנכסים קיימים אשר לא קיבלו ביטוי בשווי.

ב. רכישת מקרקעין:

1. בחודש ינואר, 2023 השלימה החברה רכישת קרקע ברחוב לינקולן בתל אביב. לפרטים נוספים ראה עמוד 7 לדוח דירקטוריון זה.
2. בחודש פברואר, 2023 חתמה החברה על הסכם לרכישת 100% מהזכויות בקניון הראל והשלימה את רכישתו. לפרטים נוספים ראה 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 מועד תשלומו ביום 3 ביולי, 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 ובריבית אפקטיבית של 2.93%.

ה. הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 26 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 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%.

ו. הסכמים לצריכת חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת

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 (שהוגדרו בהסכמים) ברכיב הייצור אשר נקבע מעת לעת על ידי רשות החשמל.

ז. הקצאת אופציות לעובדים

ביום 12 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. ביום 20.4.2023, לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, הקצתה החברה 163,017 כתבי אופציה לעובדים כאמור.

ח. פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

בימים 17.5.2023 ו-21.5.2023 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 תסתיים ביום 31.5.2023 (להלן: "פוליסת הביטוח הקודמת"), וזאת בהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה ולתנאי השוק וכן לפעול לחידושה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1.6.2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה.

1. ממשל תאגידי

1.1 מינוי דירקטורים:

בסמוך למועד פרסום דוח זה, תפרסם החברה זימון לאסיפת בעלי מניות מיוחדת של החברה בהתאם למועדים הנדרשים על פי דין, ואשר על סדר יומה אישור מינויו של מר פאר נדיר כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה ראשונה.

1.2 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.

1.3 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה החליט בהתאם לסעיף 92 (א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, הוא שני דירקטורים, זאת בהתחשב בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. למועד הדוח מכהנים בחברה חמישה דירקטורים המסווגים כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה שוקי אורן, רינת גזית, שלמה זהר, דורית סלינגר ויצחק נודרי זיזוב). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים האמורים לעיל, ראו סעיף 15 לפרק הפרטים הנוספים על התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 13.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-026118), המובא בזאת על דרך ההפניה.

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

1.4 דירקטורים בלתי תלויים

נכון ליום פרסומו של דוח זה, תקננה של החברה אינו כולל את ההוראה בחוק החברות בדבר שיעור הדירקטורים בלתי תלויים כהגדרתם בחוק החברות. יצוין כי בפועל מכהנים בדירקטוריון החברה ארבעה דירקטורים העונים על הקריטריונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (מהם שני דירקטורים החיצוניים המכהנים בדירקטוריון החברה). כאמור בסעיף 1.1 לעיל, תפרסם החברה זימון לאסיפת בעלי מניות למינויו של דירקטור חיצוני שלישי בחברה.

1.5 ועדת איתור לדירקטורים חיצוניים חדשים

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

1.6 נוהל לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים

לעניין כללים בקשר עם סיווג ואישורן של עסקאות של החברה (וחברות בנות שלה) עם בעלת השליטה בחברה או שלבעלת השליטה יש בה ענין אישי, או עם נושאי משרה או שלנושא משרה בחברה יש בה ענין אישי, לצורך סיווג ואישור עסקאות כאמור כעסקאות לא חריגות וכן לצורך סיווג כעסקאות זניחות, ראה סעיף 10.2 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" פרק ד' לדוח תקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

1.7 עניינים הנוגעים לתיחום פעילות

בימים 8 במרץ 2023 ו-12 במרץ 2023, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, וביום 19 באפריל 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין הגברת ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה ובעלת השליטה בעופר השקעות, בתוקף למשך שלוש (3) שנים ממועד אישורו, לפיו מתחייבת גברת 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.

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-300 אלפי ש"ח.

2. דיווח פיננסי

2.1. פרטים בדבר הערכת שווי:

לדוח רבעוני זה צורפו עדכונים פנימיים להערכות שווי של הנכסים כדלקמן: קניין עופר רמת אביב ועופר הקריון אשר סווגו כהערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי". לפרטים אודות נכסים אלו, המסווגים כנכסים מהותיים מאוד בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון" הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראו סעיפים 2.1 ו-2.2 בהתאמה לעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. כמו כן ובהתאם, בין היתר, להתחייבויות החברה בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג) שהונפקו על ידיה וכן בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", צורפו לדוח רבעוני זה עדכונים פנימיים להערכות שווי לעופר גרנד קניין חיפה, עופר הקניין הגדול פתח תקווה, קניין עופר רחובות, קניין עופר באר שבע וכן חוצות המפרץ חיפה. לפרטים אודות נכסים אלו, בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון" הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראה סעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. לגילוי אודות הערכת שווי בהתאם לתקנה 8 ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים) ראו נספח ג' לדוח דירקטוריון זה.

2.2. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2023.

אנו מודים להנהלת החברה ולעובדיה על תרומתם הרבה ועבודתם המסורה.

אופיר שריד
מנכ"ל

ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

היום: 21 במאי, 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 ומיידיים) (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 שנתיימה ביום

לרבעון שנתיים ביום

<u>31 בדצמבר, 2022</u>	<u>31 במרץ, 2022</u>	<u>31 במרץ, 2023</u>	
1,725	388	473	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
<u>492</u>	<u>96</u>	<u>146</u>	עלויות אחזקה ותפעול
1,233	292	327	רווח גולמי
(24)	(3)	(7)	הוצאות שיווק ופרסום
<u>(81)</u>	<u>(17)</u>	<u>(21)</u>	הוצאות הנהלה וכלליות
1,128	272	299	רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות אחרות
1,281	143	58	עליית ערך שווי נדל"ן להשקעה, נטו
<u>(19)</u>	<u>(4)</u>	-	הוצאות אחרות, נטו
2,390	411	357	רווח מפעולות רגילות לאחר הכנסות אחרות
(658)	(150)	(140)	הוצאות מימון
<u>33</u>	<u>6</u>	<u>8</u>	הכנסות מימון
1,765	267	225	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
<u>(374)</u>	<u>(42)</u>	<u>(55)</u>	מיסים על ההכנסה
1,391	225	170	רווח לתקופה

לוח פירעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

להלן התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ, 2023 (במיליוני ש"ח):

סך הכל	הלוואות שניתנו כנגד בטוחות	ניירות ערך מסחריים והלוואות ז"ק	בנטרול זכויות המיעוט בהלוואות מאוחדות	הלוואות	אגרות חוב	
				בנקאיות וממוסדות פיננסיים		
1,648	-	99	(3)	679	873	חלות שוטפת
1,151	-	-	(3)	183	971	שנה שנייה
2,997	-	-	(3)	31	2,969	שנה שלישית
1,548	-	-	(3)	31	1,520	שנה רביעית
4,182	(259)	-	(37)	449	4,029	שנה חמישית ואילך
11,526	(259)	99	(49)	1,373	10,362	סך הכל פירעונות יתרת פרמיה
<u>14</u>						סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב*
11,540						

* לא כולל חלק החברה בהלוואות אביב ייזום בסך של 596 מיליון ש"ח.

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

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

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

שנת	1-3	1-3	
2022	2022	2023	במיליוני ש"ח
1,442	238	177	רווח נקי לתקופה
			התאמות:
(1,224)	(150)	(57)	בנטרול התאמת שווי הוגן
8	1	2	בנטרול פחת והפחתות
30	11	-	בנטרול הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
5	-	2	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
(6)	(2)	(1)	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(89)	(7)	(5)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
19	4	-	בנטרול הוצאות (הכנסות) אחרות
11	1	4	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
301	29	39	בנטרול מיסים נדחים, מיסים בגין שנים קודמות ומסי שבח הון
28	6	7	נוסף – FFO חברות בשליטה משותפת
(34)	(8)	(9)	בינכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
491	123	159	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות
423	95	88	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
914	218	247	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה
(27)	(6)	(4)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים *
887	212	243	סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת אינפלציה על מיסים)
5.3%	1.2%	1.1%	שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה

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

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון

מהותיות	שווי שוק 31.03.2023 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.03.2023 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.03.2023 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.03.2023 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.03.2023 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	151	4	150	149	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	אפי"ו 9/10/2011 הרחבות: 10/01/2012 11/01/2012 02/05/2013 15/06/2014 31/03/2015
מהותי	1,482	6	1,492	1,497	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	אפי"ו 31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבות: 24/02/2019 16/04/2020
מהותי	1,407	7	1,407	1,412	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	אפי"א 31/03/2015 הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017
לא מהותי	145	3	141	141	119	ריבית חצי שנתית קבועה – 30/11 ו- 30/5 בשנים 2016- 2023 תשלום אחד בלבד ב-30/5 ריבית חצי שנתית קבועה – 27/4 ו- 27/10 בשנים 2016-2026	כן	5.18%	5.85%	קבועה	1,765,784	AA	AA-	מעלות	אפי"י 05/05/2016
מהותי	1,366	13	1,396	1,371	1,235	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	אפי"ד 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)

מהותיות	שווי שוק 31.03.2023 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.03.2023 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.03.2023 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.03.2023 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.03.2023 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה כ/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	913	8	931	930	930	ריבית חצי שנתית קבועה – 30/6 -1 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	אליח טי' 19/04/2016 הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017
לא מהותי	802	10	829	819	743	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/4 -1 01/10 בשנים 2017- 2027	כן	1.69%-2.49%	2.35%	קבועה	827,516	AA	AA-	מעלות	אליח טי' 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018
לא מהותי	1,141	6	1,226	1,168	1,058	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	כן	0.75%-2.38%	2.25%	קבועה	1,221,743	AA	AA-	מעלות	אליח יז' 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021
לא מהותי	505	1	536	554	509	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 -1 01/07 בשנים 2020-2028 תשלום ב-01/07 (בלבד)	כן	0.79%-2.93%	0.65%	קבועה	533,025	AA	AA	מעלות	אליח יח' 03/03/2020 הרחבה: 28/03/2023
לא מהותי	412	2	440	443	407	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 -1 01/07 בשנים 2021- 2029	כן	1.57%	1.43%	קבועה	428,000	AA	AA	מעלות	אליח יט' 18/08/2020
מהותי	1,201	1	1,373	1,418	1,326	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 -1 01/07 בשנים 2022-2030 תשלום ב-01/01 (בלבד)	כן	0.38%-2.32%	0.25%	קבועה	1,398,495	AA	AA	מעלות	אליח כ' 17/08/2021 הרחבה: 01/11/2022
לא מהותי	467	-	455	459	459	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	כן	3.78%	3.61%	קבועה	459,433	AA	AA	מעלות	אליח כא' 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 י' ו-י"א תפרענה ב-20 תשלומים, כמפורט להלן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 10 בינואר ו-10 ביולי, החל מיום 10 בינואר 2016 ועד ליום 10 בינואר 2025 (כולל). יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 10 ביולי 2025.
4. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ג) – תיפרע ב-15 תשלומים כמפורט להלן: 14 תשלומים חצי שנתיים שווים, בשיעור של 6.66% כל אחד, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 בנובמבר ו-30 במאי של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2022 (כולל), וכן תשלום נוסף בשיעור של 6.76% שישולם ביום 30 במאי 2023.
5. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ד) – תיפרע ב-20 תשלומים אשר ישולמו כדלקמן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 27 באפריל ו-27 באוקטובר, החל מיום 27 באוקטובר 2016 ועד ליום 27 באוקטובר 2025 (כולל), ותשלום קרן אחרון בשווי של 81% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 27 באפריל 2026.
6. פירעון אגרות החוב (סדרה ט"ו) – תיפרע ב-19 תשלומים, כמפורט להלן: 17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-30 בדצמבר, החל מיום 30 בדצמבר 2016 ועד ליום 30 בדצמבר 2024 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 בדצמבר 2016; תשלום נוסף בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2023; ותשלום נוסף בשיעור של 63% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2024.
7. פירעון אגרות החוב (סדרה ט"ז) – תיפרע ב-21 תשלומים, כמפורט להלן: 20 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר, החל מיום 1 באפריל 2017 ועד ליום 1 באפריל 2027 (כולל). יתרת הקרן (80%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 באפריל 2027.
8. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ז) – תיפרע ב-27 תשלומים שאינם שווים, פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, כמפורט בלוח תשלומי הקרן שלהלן:

שיעור פירעון הקרן (פעמיים בשנה)	מועד תשלום הקרן (בחודשים ינואר ויולי)
1.5%	בשנת 2019
1.0%	בשנת 2020
2.0%	בשנים 2021-2022
5.0%	בשנים 2023-2024
1.0%	בשנת 2025
5.0%	בשנים 2026-2032 (בשנת 2032 תשלום אחד בלבד ב-1/1)
9. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2018 ועד ליום 1 בינואר 2032 (כולל). פירעון אגרות החוב (סדרה י"ח) – תיפרע ב-17 תשלומים, כמפורט להלן: 16 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2020 ועד ליום 1 בינואר 2028 (כולל). יתרת הקרן (84%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי 2028.
10. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ט) – תיפרע ב-18 תשלומים, כמפורט להלן: 17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 1 בינואר 2029 (כולל). יתרת הקרן (83%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי 2029.
11. פירעון אגרות החוב (סדרה כ') – תיפרע ב-18 תשלומים, כמפורט להלן: 6 תשלומים שווים של 2% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2024 (כולל), 11 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 1 בינואר 2030 (כולל). יתרת הקרן (77%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי 2030.

12. 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 תשולם 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 לטר 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 לטר 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 לטר 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 לטר כאמור.
16. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ג) ראו סעיף 8 לטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ג) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-059503).
17. לפרטים הנדרשים מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה אודות אגרת החוב הבין חברתית אשר החליפה את אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש ואשר נחתמה בין החברה לבין בריטיש ראה ביאור 5 במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2022.
18. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ד) ראו סעיף 7 לטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ד) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488).
19. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ו) ראו סעיף 8 לטר 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 לטר כאמור.
20. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 7 לטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
21. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 9 לטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 4 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-017334).
22. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 7 לטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ח) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020) (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-01780, בהתאמה).
23. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 7 לטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ט) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
24. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ') ראו סעיף 7 לטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).
25. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ"א) ראו סעיף 8 לטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ"א) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 26 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-027175).
26. הנאמן של אגרות החוב סדרות ו', י', י"ג, י"ד, ט"ז, י"ח, י"ט ו-כ' - רזניק פז נבו נאמניות בע"מ, האחראית על הסדרות אצל הנאמן הינה עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דוא"ר: michal@rpn.co.il; כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778.
27. 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. כתובת הדואר אלקטרוני הינה: hermetic@hermetic.co.il כתובת דואר: רח' הירקון 113 ת"א. ת.ד. 3524 ת"א 61034.

28. 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 מיד.
29. החברה לא נדרשה במהלך תקופת הדיווח על ידי הנאמנים של אגרות החוב של החברה לבצע פעולות כלשהן ביחס לאגרות החוב.
30. ליום אישור הדוחות הכספיים מדורגות כל אגרות החוב הלא מובטחות של החברה וכן אגרות החוב המובטחות בנכסי נדל"ן של החברה בדירוג ilAA. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 23.3.2023 (מס' אסמכתא 01-026878-2023) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה ט"ו) ו-(סדרה י"ז) ו-(סדרה כ"א) של החברה אינן מובטחות.
31. 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 והתחייבויות החברה מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרות י"ב ו-י"ג), דוחותיה הכספיים של בריטיש ליום 31 במרץ, 2023 מפורסמים בד בבד עם דוח זה. השווי הבטוחתי ביום 31 במרץ, 2023 עמד על 2.6% ובסמוך למועד פרסום דוח זה, היינו ביום 19 במאי, 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.
32. 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).
33. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ג) ערבה בריטיש בערבות אוטונומית בלתי מסויגת ולא כל תנאי (למעט אלה המנויים בכתבי הערבות), ללא הגבלה בסכום, אשר אינה ניתנת לשינוי אלא באותם התנאים בהם ניתן לשנות את שטר הנאמנות ל-(סדרה י"ג) של החברה, לפי העניין, לקיום כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה לפי העניין. בנוסף, מלוא הזכויות של החברה מכוח אגרות חוב בין חברתיות בינה לבין בריטיש, אשר במסגרתן מחויבת בריטיש כלפי החברה מכוח אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש (אשר נמחקו מהמסחר בבורסה), לפי העניין, שועבדו כל אחד בשעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, לטובת כל אחד מהנאמנים עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג), של החברה, לפי העניין. לפרטים נוספים ראו סעיף 6 בכל אחד משטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג), לפי העניין, המצורפים **כנספח ב'**, בהתאמה, לדוח הצעת מדף מיום 4 במאי 2016 (מס' אסמכתא: 01-059503-2016).
34. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום מלוא הזכויות של אבנת בע"מ (חברה בת בעלות מלאה של החברה), מלוא זכויות אבנת בעופר הקניין הגדול – פתח תקווה ולרבות במגדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "הקניין") ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניין.
35. להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ז), שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות הבעלות של מ.ל.א, במקרקעין המיוחסים לקניין עופר גרנד קניון בבאר שבע ובכלל זה זכות מ.ל.א לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בנין 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).
36. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ח), שעבדה חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חברה המוחזקת 50% על ידי החברה) ("הממשכנת") 50% בלתי מסוימים מהזכויות בחוצות המפרץ (כפי שהוגדרה בשטר הנאמנות), לרבות 50% מזכויות הממשכנת לקבלת תגמולי ביטוח וכן 50% מזכויות הממשכנת לקבלת הפירות הנובעים מחוצות המפרץ (כול מהסכמי השכירות) לרבות הפירות שיבעו ככל שיבעו מממוש 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).
37. 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).
38. 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).
39. הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב של החברה כמפורט לעיל הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.

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

מועד בחינה - 31/12/2022	מועד בחינה - 31/03/2023	ההתניה הפיננסית	סדרה
הון עצמי - 10.4	הון עצמי - 10.3	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.	אגרות חוב (סדרה י'), (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה י"ד), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ'), (סדרה כ"א)
יחס ההון העצמי - 55%	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% (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 חוב (סדרה י"א), (סדרה י"ג), (סדרה ט"ו), (סדרה י"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ'), (סדרה כ"א)
0.8%	0.5%	היחס בין סך ההתחייבויות לבין סך הנכסים (LTV) של בריטיש (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 5.5.3 בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג)), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, לא יעלה על 55%.	אגרות חוב (סדרה י"ג)

לפרטים הנדרשים מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה אודות אגרת החוב הבין חברתית אשר החליפה את אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש ואשר נחתמה בין החברה לבין בריטיש ראה ביאור 5 לדוח בדבר המידע הכספי הנפרד ליום 31.12.2022.

41. אגרות החוב (סדרה ו') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2011.
42. אגרות החוב (סדרה ו' ו-סדרה י"א) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2015.
43. אגרות החוב (סדרה י"ג) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2009.
44. אגרות החוב (סדרה י"ד) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2016.
45. קרן וריבית אגרות החוב (סדרה ט"ו) אינן צמודות.
46. אגרות החוב (סדרה ט"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2016.
47. אגרות החוב (סדרה י"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2018.
48. אגרות החוב (סדרה י"ח) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.
49. אגרות החוב (סדרה י"ט) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.
50. אגרות החוב (סדרה כ') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יולי 2021.
51. אגרות החוב (סדרה כ"א) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2023.

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

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

זיהוי נושא ההערכה	עופר רמת אביב
עיתוי ההערכה	31/03/2023
שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	2,774
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)	2,774
זיהוי המערך ואפיונו	- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב
מודל ההערכה שלפיו פעל המערך	- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	- שיעור היוון 6.25%-7.25% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות

זיהוי נושא ההערכה	עופר הקריון
עיתוי ההערכה	31/03/2023
שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	2,552
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)	2,552
זיהוי המערך ואפיונו	- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב
מודל ההערכה שלפיו פעל המערך	- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	- שיעור היוון 6.75%-7.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.25%-10.43% להכנסות אחרות - שטח של כ-5,100 מ"ר המושכר לגופים ממשלתיים הוון בשיעור של 5.5%

עופר הקניון הגדול פתח תקווה	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2023	עיתוי ההערכה
1,932	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,932	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המערך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
- שיעור 6.5%-7.5% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.5%-8.5% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר גרנד קניון חיפה	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2023	עיתוי ההערכה
1,830	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,830	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המערך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
- שיעור 6.75%-7.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.25%-8.5% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר באר שבע	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2023	עיתוי ההערכה
1,301	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,301	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המערך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
- שיעור 7.1%-8.1% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.5%-8.6% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

קניין עופר רחובות	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2023	עיתוי ההערכה
1,438	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,438	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המערך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
- שיעור 6.75%-7.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.75%-10% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

חוצות המפרץ	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2023	עיתוי ההערכה
707	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,413	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
- נעמי שבת אחראית תחום המקרקעין מליסרון, להלן פרטי השכלתה ונסיונה: שמאית מקרקעין מוסמכת ובוגרת B.A בכלכלה וסטטיסטיקה באוניברסיטת תל אביב	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 6.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

פרויקטים בתהליך בנייה

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	סה"כ יחידות לבנייה	סה"כ יחידות לשיווק בפרויקט	סה"כ יחידות למגורים שנמכרו	שיעור השלמה הנדסי (%)	סה"כ מפרויקט (מיליון ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)	ינתת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (במיליון ש"ח)	הון עצמי שהושקע בפרויקט	רווח גולמי שהוכר עד ליום 31.03.2023
				סה"כ יחידות לבנייה	סה"כ יחידות לשיווק בפרויקט	סה"כ יחידות למגורים שנמכרו	שיעור השלמה הנדסי (%)	סה"כ מפרויקט (מיליון ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)	ינתת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (במיליון ש"ח)	הון עצמי שהושקע בפרויקט	רווח גולמי שהוכר עד ליום 31.03.2023
אביב באחימאיר	85%	נוב-2019	מרץ-2023	64	64	64	91%	642	535	107	174	89	49
אביב במגורי האומה	51%	דצמ-2018	שלב א' יולי-2022 שלב ב' אפריל-2023 (התקבל טופס 4)	266	254	218	שלב א'-100% שלב ב'-99%	621	494	127	179	80	73
אביב בחנקין תל אביב	51%	דצמ-2020	אוג-2023	30	15	15	85%	98	76	22	28	11	17
אביב ברמה"ש רחוב הנצח	60%	ינו-2021	יולי-2023	28	16	15	83%	61	53	8	14	8	5
אביב בפודים	80%	אפר-2022	יולי-2025	111	74	58	13%	215	181	33	50	24	1
סה"כ				499	423	370		1,637	1,339	297	445	212	145
סה"כ חלק אביב				311	260	229		1,121	922	198	302	146	91

פרויקטים בתכנון

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות בבינין אחרי בנייה	סה"כ דירות המיועדות למכירה	סה"כ דירות בבינין אחר	סה"כ דירות בבינין	סה"כ דירות בבינין אחר	סה"כ דירות בבינין	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)	סה"כ דירות בבינין
													סה"כ דירות בבינין
רידינג, תל אביב	85%	2023	97%	התקבל היתר בנייה בתנאים	36	48	84	36	36	36	152	36	36
המקור, רמת גן	84.75%	2023	100%	התקבלה החלטת ועדה להיתר	24	48	72	24	24	24	123	18	18
הסתדרות מתחם ג', גבעתיים	85%	2024	100%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	115	207	332	115	115	115	759	149	149
הסתדרות מתחם ד', גבעתיים	85%	2024	96%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	8 + 48 חנויות	86	142	86	86	86	257	75	75
הסתדרות מתחם ה', גבעתיים	85%	2024	90%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	48	86	134	48	48	48	255	58	58
הסתדרות מתחם ו', גבעתיים	85%	2026	77%	הוגשה תוכנית לאישור תב"ע	208	374	582	208	208	208	1,058	239	239
הסתדרות מתחם יא', גבעתיים	85%	2025	92%	התב"ע קיבלה תוקף, נערכים להגשת היתר	50	110	160	50	50	50	289	82	82
הסתדרות מתחם יב', גבעתיים	85%	2025	88%	התב"ע קיבלה תוקף, נערכים להגשת היתר	50	110	160	50	50	50	287	71	71
מעוז אביב, תל אביב	80%	2025	92%	לקראת אישור העיצוב האדריכלי והגשת בקשה להיתר בנייה	96	170	266	96	96	96	484	106	106
סוקולב, תל אביב	85%	2025	86%	התקבלה המלצת הוועדה המקומית. לקראת הגשה התב"ע לוועדה המחוזית	33 + 2 יח"ד מסחר	66	99	66	66	66	143	26	26
מעלה השואבה, רמת גן	85%	2025	98%	התקבלה המלצת הוועדה המקומית. לקראת הגשה התב"ע לוועדה המחוזית	47 + מחסן	85	132	85	85	85	199	34	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 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)
					סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות אחרי בנייה	סה"כ דירות המיועדות למכירה	סה"כ דירות המיועדות למכירה			
חפץ חיים, תל אביב	70%	2023	98%	התקבל היתר בתנאים	32	63	31	31	119	101	18
הגלעד, תל אביב	75%	2025	86%	הכנת בקשה להיתר	28	41	13	13	86	74	12
הרואה הגת בן נוריון, רמת גן	85%	לא ידוע	79%	תכנון ראשוני מול העירייה	66 + 10 יח"ד מסחר	186	120	120	403	331	72
עוזיאל, רמת גן	85%	2027	82%	תכנון ראשוני מול העירייה	48 + 2 יח"ד מסחר	130	82	82	192	164	28
יפת, תל אביב	43%	2026	70%	תכנון ראשוני מול העירייה	97	269	172	172	457	411	46
סה"כ					1,026	2,852	1,808	1,808	6,157	5,087	1,070
סה"כ חלק אביב					817	2,284	1,452	1,452	4,986	3,814	881

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)
טבנקין, תל אביב	95%	2026	בהליכי אישור תב"ע	120	475	429	46
סה"כ				853	3,845	3,253	592
סה"כ חלק אביב				847	3,821	3,232	590

- 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-1,600 דירות.



דוחות כספיים ליום 31 למרץ 2023



קניון עופר רמת אביב

מליסרון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
2	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
4-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-16	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **מליסרון בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה בכ-424 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ 2023, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם בכ-5 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 21 במאי, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן שאמר 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

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

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

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

לכבוד
הדירקטוריון של מליסרון בע"מ
הרצליה

ג.א.נ.,

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 21 במאי 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 21 במאי 2023 על הדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
3. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 21 במאי 2023 על תמצית הנתונים הכספיים המאוחדים על המצב הכספי של בריטיש ישראל השקעות בע"מ ליום 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 21 במאי 2023

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | 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
משלה 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

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

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

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

31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
543	1,292	879
325	335	330
10	65	1
35	41	32
47	26	42
76	56	79
1,036	1,815	1,363

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים	879
נכסים פיננסיים לזמן קצר	330
הלוואות ופקדונות לזמן קצר	1
לקוחות	32
חייבים ויתרות חובה	42
מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה	79

נכסים לא שוטפים:

165	160	1
1,185	518	1,186
598	598	601
66	11	61
9	9	9
22,462	20,641	23,189
24,485	21,937	25,047
25,521	23,752	26,410

הלוואות לזמן ארוך	1
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות	1,186
נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין	601
נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים	61
רכוש קבוע	9
נדל"ן להשקעה	23,189

התחייבויות שוטפות:

149	331	779
859	700	873
275	148	262
157	256	473
122	112	101
1,562	1,547	2,488

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	779
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	873
ספקים ונותני שירותים	262
זכאים ויתרות זכות	473
הפרשות למס	101

התחייבויות לא שוטפות:

8,984	9,128	9,503
1,206	668	693
3,268	3,013	3,295
3	2	3
130	55	141
13,591	12,866	13,635

אגרות חוב	9,503
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך	693
מיסים נדחים	3,295
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	3
התחייבויות לאחרים והפרשות	141

הון:

9,882	8,891	9,794
486	448	493
10,368	9,339	10,287
25,521	23,752	26,410

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	9,794
זכויות שאינן מקנות שליטה	493
סה"כ הון	10,287

21 במאי, 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		
	31.12.2022	31.3.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,673	393	436	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
433	97	107	עלויות אחזקה ותפעול
1,240	296	329	רווח גולמי
76	17	19	הוצאות הנהלה וכלליות
18	3	5	הוצאות פרסום ושיווק
1,146	276	305	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
1,224	150	57	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
89	7	5	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
19	4	-	הוצאות אחרות, נטו
2,440	429	367	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
672	154	144	הוצאות מימון
33	6	9	הכנסות מימון
1,801	281	232	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
359	43	55	הוצאות מיסים על ההכנסה
1,442	238	177	רווח נקי
			רווח נקי המיוחס ל:
1,391	225	170	בעלי המניות של החברה
51	13	7	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,442	238	177	
			סך הכל רווח כולל מיוחס ל:
1,391	225	170	בעלי המניות של החברה
51	13	7	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,442	238	177	
			רווח למניה רגילה 1 ש"ח (בש"ח)
29.30	4.71	3.59	המיוחס לבעלי המניות של החברה:
			רווח בסיסי ומדולל
47,480	47,473	47,491	מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרן הון בנין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בנין הפרשי תרגום	קרן הון בנין עסקאות משלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
סך הכל	שליטה	סך הכל	עודפים	מקנות שליטה בלתי מבוקר	תרגום	מניות	מניות	הנפרע	
10,368	486	9,882	7,670	(9)	(4)	14	2,149	62	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
177	7	170	170	-	-	-	-	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023:
2	-	2	-	-	-	2	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
(260)	-	(260)	(260)	-	-	-	-	-	עלות משלום מבוסס מניות
10,287	493	9,794	7,580	(9)	(4)	16	2,149	62	דיבידנד שהוכרז (ראו ביאור 4.ה).
									יתרה ליום 31 במרץ 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2022:

סך הכל רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
				מקנות שליטה	תרגום	מניות	מניות	הנפרע	
9,101	435	8,666	6,459	(9)	(4)	10	2,148	62	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		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	
	31.12.2022	31.3.2022		31.3.2023
	מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר
1,442	238	177	רווח נקי לתקופה התאמות בגין:	
(89)	(7)	(5)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	
(1,224)	(150)	(57)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	
21	5	3	פחת והפחתות	
5	-	2	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	
359	43	55	הוצאות מיסים על ההכנסה	
(18)	(4)	(4)	הכנסות מימון מהלוואות שניתנו, נטו	
14	1	11	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה	
426	100	90	שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה	
(23)	(3)	(3)	השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה	
32	8	(1)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר	
945	231	268		
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:	
8	2	4	ירידה בלקוחות	
1	(1)	-	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	
43	(8)	(1)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	
(10)	(2)	30	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	
22	-	2	עלייה בהתחייבויות אחרות	
1	-	-	עלייה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	
65	(9)	35		
			מס הכנסה ששולם, נטו	
(83)	(21)	(44)	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	
927	201	259		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		
	שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום	
	31.12.2022	31.3.2023	
	מבוקר	בלתי מבוקר	
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(600)	-	-	רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
23	-	2	החזר הלוואה וריבית מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(1)	13	(5)	השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
-	32	-	מיסים עקיפים בגין מימוש נכס
(651)	(94)	(645)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
205	190	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(31)	-	(16)	מיסים ששולמו בגין נדל"ן להשקעה
(22)	(5)	(6)	השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(109)	-	(9)	תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה
3	1	177	החזר הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
(1,183)	137	(502)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(180)	-	-	דיבידנד ששולם
575	-	147	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי ואחרים
(245)	(14)	(9)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(2)	-	(1)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
(1)	-	-	רכישה נוספת של מניות בחברה בת
264	-	585	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(670)	(90)	(143)	פרעון אגרות חוב
(259)	(104)	579	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(515)	234	336	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,058	1,058	543	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
543	1,292	879	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
174	84	72	
32	-	-	
-	55	-	
(1,102)	(1,102)	-	
-	-	6	
-	-	260	

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

היטל בגין נדל"ן להשקעה

תקבול פקדון בנאמנות בגין מימוש נדל"ן להשקעה

פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות

דיבידנד שהוכרז בחברה מוחזקת וטרם התקבל

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם (ראו ביאור 4.ה).

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
243	56	59	
15	2	17	

ריבית ששולמה

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 ולמגורים 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 מפתוח 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 או שליטה 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-47.05% מהון המניות של 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	31.3.2022	31.3.2023	
107.7	103.5	108.9	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023	
5.28	1.17	1.08	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, לרבות האמור להלן: דוחות כספיים ביניים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2023, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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.

<u>31.12.2022</u>	<u>31.3.2022</u>	<u>31.3.2023</u>
325	335	330
325	335	330

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך סחירים (רמה 1)

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

<u>31.12.2022</u>		<u>31.3.2022</u>		<u>31.3.2023</u>		
<u>שווי הוגן</u>	<u>ערך בספרים</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>ערך בספרים</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>ערך בספרים</u>	
9,400	9,903	10,413	8,983	9,992	10,435	התחייבויות פיננסיות
593	615	-	-	539	573	אגרות חוב סחירות 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 31 במרץ 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 57 מיליון ש"ח, שנובעת 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.

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 (לענין 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 31 במרץ, 2023, עומדת החברה במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

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 שווי 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 מבי: 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 לאפריל, 2023.

במאי, 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח, אשר מועד תשלומו ביום 3 ביולי, 2023.

ו. רכישת קרקע בתל אביב:

בינואר, 2023, הושלמה 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.

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 תסולק באופן שוטף בכל רבעון החל מהרבעון הראשון לשנת 2023.

ז. רכישת קניון הראל:

בחודש פברואר, 2023 השתכלל 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 מספרית 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.

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.

א. כללי:

מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות הראשי של החברה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על תחומי הפעילות השונים בהם פועלת החברה. 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, ומבוססות בטור ההתאמות.

ב. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023

מאחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
436	(53)	489	49	440	הכנסות מחיצוניים
107	(44)	151	47	104	הוצאות
329	(9)	338	2	336	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
57	(1)	58	-	58	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
19					הוצאות הנהלה וכלליות
5					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני, נטו
5					
367					רווח תפעולי
135					הוצאות מימון, נטו
232					רווח לפני מיסים על הכנסה

ב. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022</u>					
<u>מאוחד</u>	<u>התאמות</u>	<u>סה"כ</u>	<u>אחר</u>	<u>נכסים מניבים</u>	
1,673	(116)	1,789	103	1,686	הכנסות מחיצוניים
433	(75)	508	93	415	הוצאות
1,240	(41)	1,281	10	1,271	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
1,224	(93)	1,317	2	1,315	עליית (ירידת) ערך נדל"ן
76					להשקעה, נטו
18					הוצאות הנהלה וכלליות
					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי
89					מאזני, נטו
19					הוצאות אחרות, נטו
2,440					רווח תפעולי
639					הוצאות מימון, נטו
<u>1,801</u>					רווח לפני מיסים על הכנסה

ג. ניתוח הכנסות לפי סוגי שימושים:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u>	<u>לתקופה של שלושה</u>	
<u>בדצמבר 2022</u>	<u>חודשים שהסתיימה ביום</u>	
	<u>31 במרץ 2023</u>	
1,282	328	מסחר
362	102	משרדים והייטק
29	6	אחר
<u>1,673</u>	<u>436</u>	סה"כ

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2023

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

בלתי מבוקר

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2023

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

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

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

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

לתקנות ניירות ערך (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 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר סך ההשקעה בה הסתכם לסך של כ-424 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ 2023 ואשר הרווח מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ-5 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותה חברה, מבוססת על 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 מבירורים, 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, 21 במאי, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

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

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

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

31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
480	1,035	793	מזומנים ושווי מזומנים
325	335	330	נכסים פיננסיים לזמן קצר
4	4	4	לקוחות
13	7	18	חייבים ויתרות-חובה
543	1,001	1,082	חברות בנות
76	56	79	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
1,441	2,438	2,306	
			נכסים לא שוטפים:
11,039	9,476	11,247	השקעות במוחזקות
4,397	4,143	3,615	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
15	6	18	נכסים בלתי מוחשיים
2	2	2	רכוש קבוע
4,006	3,397	4,568	נדל"ן להשקעה
50	-	50	נכסים אחרים
19,509	17,024	19,500	
20,950	19,462	21,806	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
119	99	120	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות
858	697	873	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
49	27	46	ספקים ונותני שירותים
83	90	362	זכאים ויתרות-זכות
3	6	3	הפרשות
1,112	919	1,404	
			התחייבויות לא שוטפות:
8,984	9,126	9,503	אגרות חוב
377	-	523	התחייבויות לתאגידים אחרים לזמן ארוך
546	518	531	מיסים נדחים
1	1	2	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
48	7	49	התחייבויות לאחרים
9,956	9,652	10,608	
			הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
2,212	2,207	2,214	הון מניות נפרע וקרנות הון
7,670	6,684	7,580	עודפים
9,882	8,891	9,794	
20,950	19,462	21,806	

21 במאי, 2023

אורן הילינגר
סמנכ"ל כספיםאופיר שריד
מנכ"לליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריוןתאריך אישור
המידע הכספי הנפרד

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2022	31.3.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
200	47	53	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
50	11	14	עלויות אחזקה ותפעול
150	36	39	רווח גולמי
25	6	5	הוצאות הנהלה וכלליות
7	1	2	הוצאות שיווק
118	29	32	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
1	3	41	הוצאות אחרות
243	23	(7)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
360	49	(16)	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
641	149	134	הוצאות מימון
401	100	93	הכנסות מימון
1,299	225	214	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,419	225	157	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
(28)	-	13	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
1,391	225	170	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	
	31.12.2022	31.3.2022		31.3.2023
	מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר
1,391	225	170	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם התאמות בגין:	
(1,299)	(225)	(214)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	
(243)	(23)	7	ירידת (עליית) שווי הוגן נדל"ן להשקעה	
3	3	1	פחת והפחתות	
5	-	2	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	
28	-	(13)	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה	
(23)	(3)	(3)	השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה	
5	-	6	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה	
432	102	89	שערוך אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה	
(240)	(59)	(42)	שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה	
32	8	(1)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר	
91	28	2		
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות	
(3)	(3)	2	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	
17	(2)	(2)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	
-	1	40	עלייה בזכאים ויתרות זכות	
18	-	1	ירידה בהתחייבויות אחרות	
32	(4)	41		
			מזומנים מפעילות שוטפת	
(7)	(4)	-	מס הכנסה ששולם, נטו	
116	20	43	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	
	31.12.2022	31.3.2022		31.3.2023
	מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר
1	-	-	החזר הלוואות משוכרים ואחרים, נטו	
668	169	285	החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו	
(600)	-	-	רכישת חברה מוחזקת	
(27)	-	(16)	מיסים ששולמו בגין נדל"ן להשקעה	
(1)	13	(5)	השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו	
(95)	-	-	תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה	
(17)	-	(4)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים ורכוש קבוע	
(345)	(50)	(573)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	
(416)	132	(313)	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה	
(180)	-	-	תזרימי מזומנים לפעילות מימון	
(5)	-	(5)	דיבידנד ששולם	
400	-	147	פרעון הלוואה לזמן ארוך מאחרים	
(2)	-	(1)	קבלת הלוואה לזמן ארוך מאחרים	
264	-	585	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו	
(670)	(90)	(143)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	
(193)	(90)	583	פרעון אגרות חוב	
(493)	62	313	מזומנים, נטו, לפעילות מימון	
973	973	480	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	
480	1,035	793	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה	
			יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה	

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2022	31.3.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
36	10	25	ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
(300)	-	-	השקעה בשטר הון בחברה מוחזקת
150	-	-	קבלת דיבידנד כנגד החזר חוב מחברה מוחזקת
(1,102)	(1,102)	-	פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות
-	-	6	דיבידנד שהוכרז בחברה מוחזקת וטרם התקבל
-	-	260	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2022	31.3.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
214	62	52	ריבית ששולמה
161	39	43	ריבית שהתקבלה

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

ביאור 1 – פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד:

- א. המידע הכספי ביניים הנפרד של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שישמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 2023.



דוח רבעוני בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בתאגיד



עופר הקניון הגדול פי"ת

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31.12.2022 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.12.2022 היא אפקטיבית.

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

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

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

תאריך: 21 במאי, 2023

מליסרון בע"מ

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר דירקטוריון	_____	21.5.2023
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	21.5.2023

הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון 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 והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

היום: 21 במאי, 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 הראשון 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: 21 במאי, 2023

אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים

בריטיש ישראל השקעות בע"מ

תמצית נתונים כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2023

(בלתי מבוקר)

בריטיש ישראל השקעות בע"מ
תמצית נתונים כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 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
5-7	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על השינויים בהון
8-10	תמצית נתונים כספיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-12	ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ביניים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **בריטיש ישראל השקעות בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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, 21 במאי, 2023

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | 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

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

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

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

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

31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
60	247	78
10	65	-
21	29	18
18	9	12
16	6	10
125	356	118
164	159	-
88	88	88
16	11	11
5	5	5
15,705	14,623	15,848
15,978	14,886	15,952
16,103	15,242	16,070

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
 הלוואות ופקדונות לזמן קצר
 לקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 מס הכנסה לקבל
 סך הכל נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

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

סך הכל נכסים

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

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

31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
30	232	17	חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך
499	960	1,101	יתרות זכות וחלויות שוטפות של אגרות חוב לחברה אם
179	95	174	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
106	189	126	זכאים ויתרות זכות
119	107	97	הפרשות למס
933	1,583	1,515	סך הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות:
186	26	170	הלוואות מבנקים ואחרים
4,277	4,097	3,448	אגרות חוב והלוואות חברה אם
80	46	91	התחייבויות לאחרים
2,161	1,957	2,197	מיסים נדחים
6,704	6,126	5,906	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
7,637	7,709	7,421	סך הכל התחייבויות
			הון:
			הון המיוחס לבעלי המניות של החברה:
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	6,145	7,180	עודפים
7,980	7,085	8,156	סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
486	448	493	הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
8,466	7,533	8,649	סך הכל הון
16,103	15,242	16,070	

אורן הילינגר
דירקטור ואחראי על
הכספים

אופיר שריד
דירקטור ומנכ"ל

21 במאי, 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			
	31.12.2022	31.3.2022		31.3.2023
	מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר
1,253	293	327	הכנסות מדמי שכירות ואחרות	
323	72	78	עלות ההכנסות	
930	221	249	רווח גולמי	
2	1	1	הוצאות פרסום ושיווק	
41	10	11	הוצאות הנהלה וכלליות	
887	210	237	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות	
864	105	49	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	
(4)	-	42	הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו	
1,747	315	328	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות	
399	99	88	הוצאות מימון	
15	3	2	הכנסות מימון	
1,363	219	242	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה	
278	31	59	מיסים על ההכנסה	
1,085	188	183	סך הכל רווח כולל לתקופה	
1,034	175	176	סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:	
51	13	7	בעלי מניות החברה	
1,085	188	183	זכויות שאינן מקנות שליטה	

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 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
יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)							
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023:							
183	7	176	176	-	-	-	-
רווח כולל לתקופה							
8,649	493	8,156	7,180	25	81	700	170
יתרה ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 2022

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

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

רווח כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2022

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

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

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
1,085	51	1,034	1,034	-	-	-	-
36	-	36	-	-	36	-	-
<u>8,466</u>	<u>486</u>	<u>7,980</u>	<u>7,004</u>	<u>25</u>	<u>81</u>	<u>700</u>	<u>170</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2022
שינויים בשנת 2022:
רווח כולל לתקופה
שטר הון חברה אם
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		
	31.12.2022	31.3.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,085	188	183	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח כולל לתקופה
			התאמות בגין:
(864)	(105)	(49)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
1	-	-	פחת והפחתות
228	24	37	מיסים נדחים, נטו
(8)	(2)	-	שערוך פקדונות והלוואות שניתנו
10	1	2	שערוך הלוואות לזמן ארוך ושינויים בריבית שנצברה
207	47	24	שערוך אגרות חוב לחברה אם ושינויים בריבית שנצברה
659	153	197	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
11	3	3	ירידה בלקוחות
(5)	(1)	1	(עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
18	(5)	-	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(13)	(11)	(27)	ירידה בזכאים ויתרות זכות והפרשות
4	-	-	עלייה בהתחייבויות אחרות
15	(14)	(23)	
674	139	174	מזומנים נטו מפעילות שוטפת

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2022	31.3.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
(208)	(43)	(58)
(67)	-	-
(14)	-	(9)
(1)	-	-
205	190	-
-	32	-
(4)	-	-
2	1	177
(87)	180	110
(399)	(37)	(21)
(1)	-	-
1	-	1
175	-	-
(240)	(14)	(5)
(131)	(89)	(241)
(595)	(140)	(266)
(8)	179	18
68	68	60
60	247	78

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה
רכישת נדל"ן להשקעה
תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה
השקעה ברכוש קבוע ורכוש אחר
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
מסים עקיפים בגין מימוש נכס
מיסים שנתקבלו (ששולמו) בגין נדל"ן להשקעה
החזר הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו

מזומנים נטו מפעילות 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	
	31.12.2022	31.3.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
126	73	46
300	-	-
32	-	-
-	55	-

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
הנפקת שטר הון לחברה אם כפרעון אשראי לזמן קצר
היטל בגין נדל"ן להשקעה
פקדון בנאמנות בגין מימוש נדל"ן להשקעה

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2022	31.3.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
162	44	41
6	2	15
58	16	40

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מס הכנסה ששולם, נטו

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בתמצית נתונים כספיים זו יחד עם התמצית הנתונים הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 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	31.3.2022	31.3.2023
107.7	103.5	108.9

מדד המחירים לצרכן (בנקודות-מדד ידוע)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2022	31.3.2022	31.3.2023
%	%	%
5.28	1.17	1.08

שיעור השינוי של:
מדד המחירים לצרכן (ידוע)

ביאורים לתמצית הנתונים הכספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 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.

ביאור 3 – מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה:

א. עדכון הערכות שווי ליום 31 במרץ 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.

14 במאי, 2023

לכבוד
מליסרון בע"מ

הנדון: עדכון הערכות שווי פנימיות ליום 31/03/2023

בהמשך להערכות השווי שנערכו לנכסי החברה ליום 31/12/2022 ע"י השמאים משרד ברק, פרידמן, קפלנר, שימקביץ ושות', להלן עדכון פנימי להערכות אלו למועד הקובע 31/03/2023:

1. **קניון רמת אביב** – שווי הנכס ליום 31/12/2022 עפ"י שמאות קודמת מס' 35257.28 מיום 10/02/2023 נקבע לסך של 2,751,000,000 ₪. במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס למעט עדכון הכנסות שכ"ד בהתאם לעליית המדד והשקעות בבינוי. בהתאם לאמור, שווי הנכס נכון ל- 31/03/2023 נקבע לסך של 2,774,000,000 ₪.
2. **עופר הקריון** - שווי הנכס ליום 31/12/2022 עפ"י שמאות קודמת מס' 35255.25 מיום 10/02/2023 נקבע לסך של 2,523,000,000 ₪. במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס למעט עדכון הכנסות שכ"ד בהתאם לעליית המדד וכן השקעות בבינוי. בהתאם לאמור, שווי הנכס נכון ל- 31/03/2023 נקבע לסך של 2,552,000,000 ₪.
3. **עופר גרנד קניון חיפה** - שווי הנכס ליום 31/12/2022 עפ"י שמאות קודמת מס' 34057.26 מיום 09/02/2023 נקבע לסך של 1,817,000,000 ₪. במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס למעט עדכון הכנסות שכ"ד בהתאם לעליית המדד. בהתאם לאמור, שווי הנכס נכון ל- 31/03/2023 נקבע לסך של 1,830,000,000 ₪.
4. **עופר הקניון הגדול פ"ת** – שווי הנכס ליום 31/12/2022 עפ"י שמאות קודמת מס' 34210.28 מיום 26/02/2023 נקבע לסך של 1,901,000,000 ₪. במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס למעט עדכון הכנסות שכ"ד בהתאם לעליית המדד והשקעות בנכס. בהתאם לאמור, שווי הנכס נכון ל- 31/03/2023 נקבע לסך של 1,932,000,000 ₪.
5. **קניון עופר רחובות** – שווי הנכס ליום 31/12/2022 עפ"י שמאות קודמת מס' 34114.29 מיום 09/03/2023 נקבע לסך של 1,428,000,000 ₪. במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס למעט עדכון הכנסות שכ"ד בהתאם לעליית המדד. בהתאם לאמור, שווי הנכס נכון ל- 31/03/2023 נקבע לסך של 1,438,000,000 ₪.

- 2 -

6. **קניון עופר גרנד באר שבע** - שווי הנכס ליום 31/12/2022 עפ"י שמאות קודמת מס' 34745.27 מיום 26/02/2023 נקבע לסך של 1,292,000,000 ₪. במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס למעט עדכון הכנסות שכ"ד בהתאם לעליית המדד.
- בהתאם לאמור, שווי הנכס נכון ל- 31/03/2023 נקבע לסך של 1,301,000,000 ₪.
7. **חוצות המפרץ** - שווי הנכס ליום 31/12/2022 עפ"י שמאות קודמת מס' 35560.31 מיום 13/02/2023 נקבע לסך של 1,384,000,000 ₪. במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס למעט עדכון הכנסות שכ"ד בהתאם לעליית המדד והשקעות בבינוי.
- בהתאם לאמור, שווי הנכס נכון ל- 31/03/2023 נקבע לסך של 1,413,000,000 ₪.

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

