

מליסרון

# דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה  
ביום 31 במרץ 2024



# עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד



## עדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד"

### לדוח התקופתי לשנת 2023 (להלן: "הדוח התקופתי")<sup>1</sup> של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד" או "החברה")<sup>2</sup>

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

ביום 21.5.2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 80 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 10.12 לפרק תיאור עסקי התאגיד (נכסים מניבים בהקמה (מצרפי)) יתווספו הנתונים הבאים:

לפרטים אודות אישור אכלוס (טופס 4) שהתקבל בגין מגדל A בפרויקט לנדמארק, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-041121), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה, וכן ראו בעמוד 10 לדוח הדירקטוריון.

<sup>1</sup> הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 אשר פורסם ביום 11 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-024099), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2023").

<sup>2</sup> העדכון הינו בהתאם לתקנה 39 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), 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 2023 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה ועד למועד פרסום עדכון זה או שהחברה סברה כי יש לציין בדוח זה, בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות הערך לעיגון הנחיות גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (במסגרת פרויקט שיפור דוחות) מחודש ינואר, 2011.

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

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2024 רבעון 1	נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
2023	2024	
2,886	2,894	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
169	47	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
109	3	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.41%	*6.76%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
156	159	שווי זכויות/קרקעות/נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
508	524	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>4</sup>
100	102	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>6</sup>

\* בחישוב שיעור התשואה נטרל השווי ההוגן של זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בנכס.

<sup>3</sup> לפרטים בדבר שעבודים בקשר עם קניין עופר רמת אביב, ראו בסעיף 13.1.5 בדוח התקופתי לשנת 2023.  
<sup>4</sup> בטבלה זו – חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה, חלקי השטחים המושכרים נכון לכל תקופה בהתאמה.  
<sup>5</sup> מרבית העלייה נובעת מגידול בתוספות פדיון בתקופה.  
<sup>6</sup> ראו ה"ש 4 לעיל.

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס (100%)
	2024	רבעון 1	
2023	2023	2024	
2,628	2,646	2,646	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
158	43	43	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
52	4	4	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
98%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.41%	*6.64%	*6.64%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
188	<sup>8</sup> 195	<sup>8</sup> 195	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>7</sup>
72	73	73	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>9</sup>

\* בחישוב שיעור התשואה נטרל השווי ההוגן של זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בנכס.

7 ראו ה"ש 4 לעיל.

8 ראו ה"ש 5 לעיל.

9 ראו ה"ש 4 לעיל.

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

4.1. 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 2024		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	2023	רבעון 1	
1,898	1,901		שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
124	33		NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
74	(3)		רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%		שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.81%	*6.92%		שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
184	187		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>10</sup>
65	67		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>11</sup>

\* בחישוב שיעור התשואה נטרל השווי ההוגן של זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בנכס.

10 ראו ה"ש 4 לעיל.

11 ראו ה"ש 4 לעיל.

4.2. סעיף 14.2 נתונים עיקריים אודות עופר הקניין הגדול פתח תקווה (הנכס משועבד לטובת אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה) יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2024		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	2023	רבעון 1	
2,037	2,053		שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
124	32		NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
98	(1)		רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%		שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.64%	*6.87%		שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
224	233 <sup>13</sup>		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>12</sup>
68	69		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) <sup>14</sup>

\* בחישוב שיעור התשואה נטרל השווי ההונן של זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בנכס.

12 ראו ה"ש 4 לעיל.

13 מרבית העלייה נובעת מחילופי שוברים ועדכוני חוזים.

14 ראו ה"ש 4 לעיל.

4.3 סעיף 14.3 נתונים עיקריים אודות עופר גרנד קניון באר שבע (הנכס משועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ז) של החברה):

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2024		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	2023	רבעון 1	
1,429	1,434		שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח) <sup>15</sup>
91	25		NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
125	2		רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%		שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.56%	*6.94%		שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
133	<sup>17</sup> 139		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>16</sup>

\* בחישוב שיעור התשואה נטרל השווי ההוגן של זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בנכס.

<sup>15</sup> השווי אינו כולל את שווי מגרש 7 שמוחזק על ידי החברה, שאינו משועבד.

<sup>16</sup> ראו ה"ש 4 לעיל.

<sup>17</sup> ראו ה"ש 13 לעיל.



4.4. 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 י"ח) של החברה):

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2024		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 50%)
	2023	רבעון 1	
1,504	1,514		שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
66	17		NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
45	2		רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
98%	98%		שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים) <sup>18</sup>
*6.45%	*6.66%		שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
463	470		שווי זכויות/קרקות/נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
95	97		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) <sup>19</sup>

\* בחישוב שיעור התשואה נטרל השווי ההוגן של זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בנכס.

<sup>18</sup> חישוב שיעור התפוסה של מתחם חוצות המפרץ אינו כולל שטח של אולם אירועים שפונה במהלך שנת 2021, בהיקף של כ-2,500 מ"ר. כולל שטח זה כאמור כשטח פנוי, שיעור התפוסה הוא 94% ליום 31.3.2024 ו-94% ליום 31.12.2023.

<sup>19</sup> ראו ה"ש 4 לעיל.

5.

סעיף 20 לפרק תיאור עסקי התאגיד (הון אנושי) וסעיף 15 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה) יעודכנו כמפורט להלן:

5.1 סעיף 20.5.4 (נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה של החברה) יעודכן כמפורט להלן:

ביום 1.4.2024, הקצתה החברה 13,619 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה לסמנכ"ל הסחר ומנהל פעילות הקניונים של החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) במסגרת מתאר לעובדים. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 1 באפריל 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-036945 ו-2024-01-036948), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

5.2 סעיף 20.5.6 (שינויים במצבת נושאי המשרה של החברה בתקופת הדוח) וסעיף 15 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה) יעודכנו כמפורט להלן:

ביום 18.4.2024 חדל מר יצחק נודרי זיזוב לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-044520), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 18.4.2024 החל מר ארתור לשינסקי לכהן כדירקטור בחברה, בהמשך לאישורה של האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מאותו מועד את מינויו. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 10 באפריל 2024 ו-18 באפריל 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-041457, 2024-01-044514 ו-2024-01-044523, בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר מצבת מעודכנת של נושאי המשרה הבכירה בחברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-044526), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

6. סעיף 22.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד (פרטים בדבר הלוואות מהותיות של החברה) יעודכן כמפורט להלן:

ביום 23.3.2024, הודיעה החברה על שחרור הבטוחה הפיננסית המשועבדת להבטחת פירעון אגרות חוב (סדרה י"ט) לטובת פדיון מוקדם חלקי של אגרות חוב (סדרה י') של החברה אשר בוצע בפועל ביום 1.4.2024, וזאת בהמשך לדיווחיה המיידים של החברה מימים 20 בפברואר 2024 ו-6 במרץ 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-015169 ו-2024-01-019945, בהתאמה), אודות פדיון מוקדם מותנה חלקי (אשר התנאי המתלה בנין ביצוע הפדיון המוקדם התממש) של אגרות חוב (סדרה י') של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידים של החברה מימים 23 במרץ 2024 ו-1 באפריל 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-025150 ו-2024-01-036945, בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

7. סעיף 24 לפרק תיאור עסקי התאגיד (סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם) יעודכן כמפורט להלן:

ביום 7.4.2024 פרסמה החברה דוח אחריות תאגידית (ESG) של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 7 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-040074), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

8. סעיף 8 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה), יעודכן כמפורט להלן:

8.1 ביום 18.4.2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בחברה (להלן: "מדיניות התגמול"), וזאת לתקופה בת שלוש (3) שנים החל ממועד אישורה באסיפה הכללית כאמור. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 10 באפריל 2024 בדבר זימון האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-041457), וכן דיווח מידי של החברה מיום 18 באפריל 2024 בדבר תוצאות האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-044514), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

8.2 ביום 18.4.2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את תנאי כהונתה המעודכנים של יו"ר דירקטוריון החברה, גב' ליאורה עופר, וזאת למשך תקופה נוספת בת שלוש (3) שנים החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 10 באפריל 2024 בדבר זימון האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-041457), וכן דיווח מידי של החברה מיום 18 באפריל 2024 בדבר תוצאות האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-044514), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

9. סעיף 10 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (עסקאות עם בעל שליטה), יעודכן כמפורט להלן:

9.1 סעיף 10.1.4 (הענקת כתבי התחייבות לשיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה) וסעיף 10.15 (הענקת כתבי פטור לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה) יעודכנו כמפורט להלן:

ביום 18.4.2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את הארכת תוקף כתבי ההתחייבות לשיפוי וכתבי הפטור לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה, כפי שיכחנו מעת לעת, אשר בעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי באישור הארכת תוקפם, לתקופה נוספת בת כ-שמונה (8) שנים, עד ליום 20 בנובמבר 2032. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 באפריל 2024 בדבר זימון האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-041457), וכן דיווח מיידי של החברה מיום 18 באפריל 2024 בדבר תוצאות האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-044514), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

9.2 סעיף 10.1.6 (פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה) יעודכן כמפורט להלן:

בימים 19 במאי 2024 ו-21 במאי 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, 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, אשר תסתיים ביום 31.5.2024 (להלן: "פוליסת הביטוח הקודמת"), וזאת בהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה ולתנאי השוק, וכן לפעול לחידוש הפוליסה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1.6.2024. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה המתפרסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה נכון ליום 31.3.2024 ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.4.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-039561), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

## .11 סעיף 20 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (המלצות והחלטות דירקטורים), יעודכן כמפורט להלן:

## .11.1 סעיף 20.3 (פדיון מוקדם של אגרות חוב) יעודכן כמפורט להלן:

ביום 1.4.2024 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה י') של החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6 לעיל.

## .11.2 סעיף 20.4 (החלטות אסיפה כללית מיוחדת) יעודכן כמפורט להלן:

ביום 18.4.2024 אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של בעלי המניות של החברה, בין היתר את ההחלטות כדלקמן: (1) אישור מדיניות התגמול המעודכנת של החברה לתקופה בת שלוש (3) שנים החל ממועד אישור האסיפה; (2) אישור תנאי הכהונה המעודכנים של יו"ר הדירקטוריון, גב' ליאורה עופר, לתקופה נוספת בת שלוש (3) שנים החל ממועד אישור האסיפה; (3) אישור הארכת תוקף כתבי ההתחייבות לשיפוי וכתבי פטור לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, אשר בעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי באישור הארכת תוקפם, לתקופה בת כשמונה (8) שנים, עד ליום 20 בנובמבר 2032. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 באפריל 2024 בדבר זימון האסיפה (אסמכתא מס': 01-041457-2024), וכן דיווח מיידי מיום 18 באפריל 2024 בדבר תוצאות האסיפה (אסמכתא מס': 01-044514-2024), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

תאריך:	21 במאי, 2024	מליסרון בע"מ
שמות החותמים	תפקיד	חתימה
ליאורה עופר	יו"ר הדירקטוריון	21.5.2024
אופיר שריד	מנכ"ל	21.5.2024

# דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה  
ביום 31 במרץ 2024

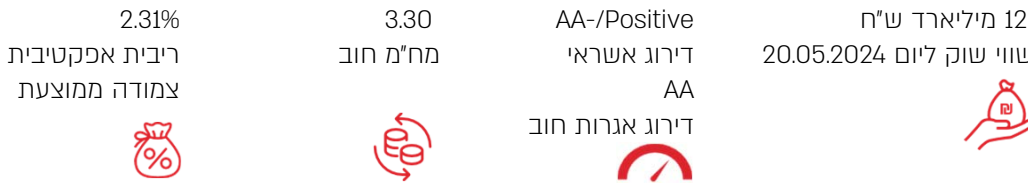


# מליסרון – במספרים

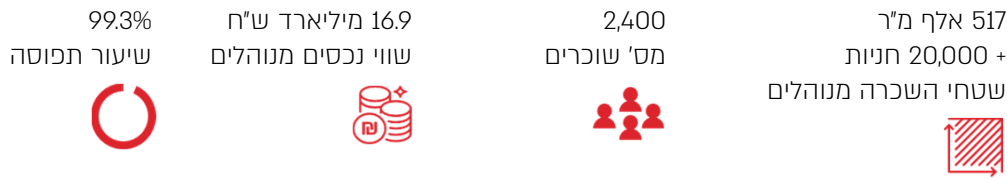
## אבני דרך



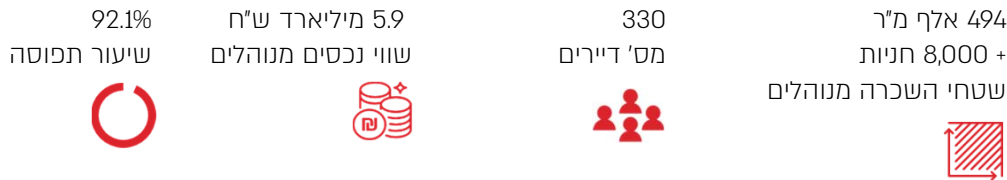
### נתוני הון וחוב



### 18 קניונים



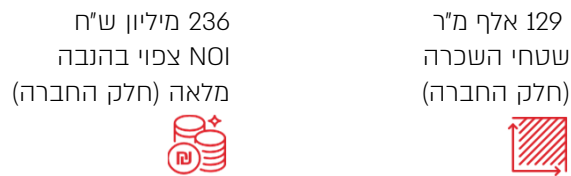
### 6 פארקי הייטק + משרדים בקניונים



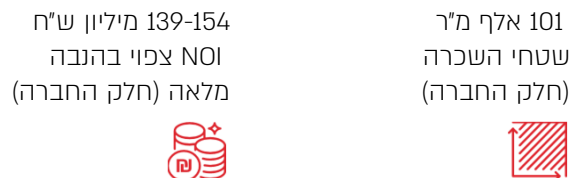
### 5 נכסים בעלי שוכר יחיד



### נדלן בהקמה



### נכסים בייזום

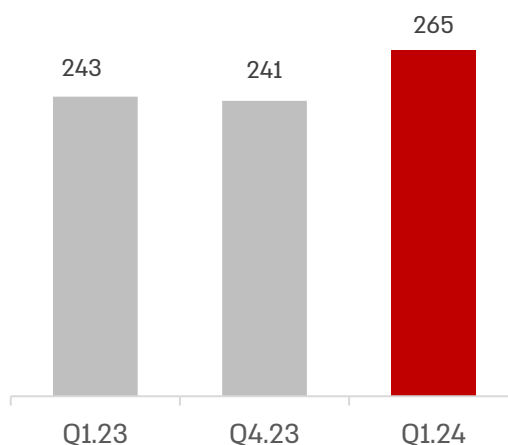
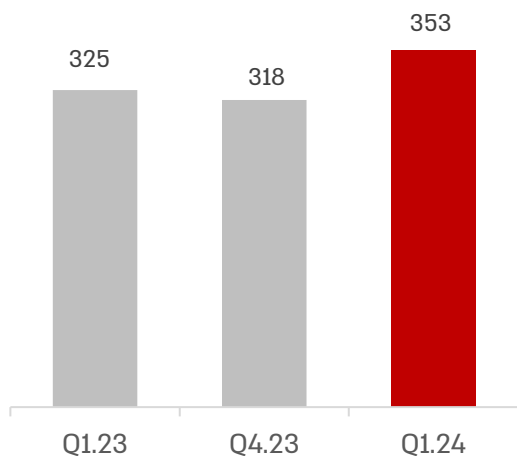


# תוצאות החברה ברבעון הראשון של שנת 2024

בהשוואה לרבעון הקודם והמקביל (במיליוני ש"ח)

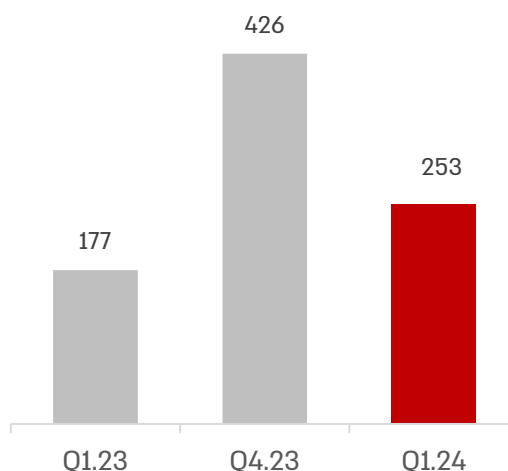
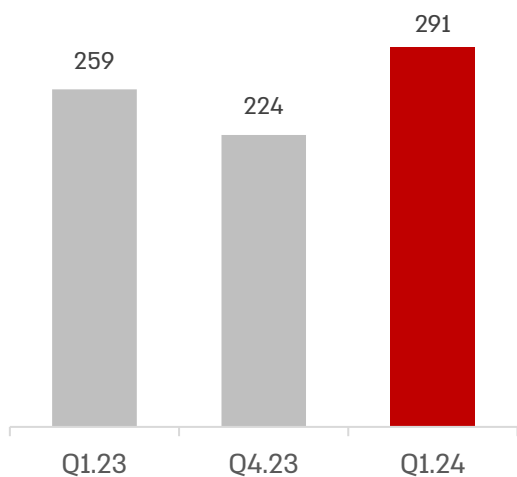
**NOI** (חלק הבעלים)\*

**FFO** (לפי גישה הנהלה)\*

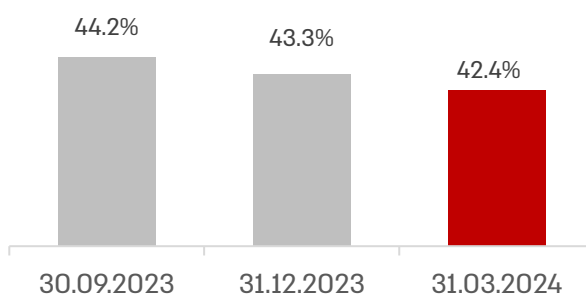


**תזרים מפעילות שוטפות**

**רווח נקי**



**שיעור LTV**



\*-FFO לפי גישת רשות לניירות ערך ברבעון הראשון של שנת 2024 עמד על 237 מיליון ש"ח. ראו עמוד 28 לדוח דירקטוריון זה.



## דבר המנכ"ל

מדינת ישראל מצויה בחודשים האחרונים בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל" שהחלה ביום 7 באוקטובר 2023 עם מתקפה רצחנית של ארגון הטרור חמאס, ובאחת מהתקופות הקשות שידעה. בטווח הקרוב ובטווח הרחוק, נהייה עדים להשלכות הרבות של מלחמה זו על המדינה ועל החברה הישראלית מבחינה ביטחונית, מדינית, כלכלית וחברתית. למרות התקופה המאתגרת, המאופיינת בחוסר ודאות, נרשם גידול בפדיונות השוכרים בקניוני החברה בחודשים ינואר-אפריל 2024 של כ-15% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, ושל כ-7% בכמות המבקרים. הגידול נובע, בין היתר, בשל הירידה בכמות היציאות של ישראלים לחו"ל לעומת התקופה טרום המלחמה. בנוסף, מרבית קניוני החברה ממוקמים באזורים בהם השפעת המלחמה פחותה (למעט קניון עופר נהריה).

ברבעון הראשון של 2024 מציגה החברה צמיחה בכל המדדים התפעוליים: הרווח התפעולי (NOI) חלק הבעלים גדל ועומד הרבעון על 353 מיליון ש"ח (קצב שנתי של כ-1.4 מיליארד ש"ח), הרווח התזרימי (FFO) גישה הנהלה) גדל גם כן ועומד הרבעון על 265 מיליון ש"ח (קצב שנתי של כ-1.06 מיליארד ש"ח), בנוסף, דמי השכירות בחוזים חדשים, בחידושי חוזים ובמימוש אופציות מגלמים עליית שכר דירה בשיעור של כ-7% בממוצע.

החברה ממשיכה בבנייה ובאכלוס הפרויקטים שנמצאים בהקמה:

- בפרויקט LANDMARK בתל-אביב הסתיימה בחודש אפריל הבנייה של מגדל A, ובכך הסתיים שלב הייזום של פרויקט זה, כאשר 92% מהשטחים להשכרה שווקו. במקביל, ממשיכה החברה את בניית מגדל B הכולל 42.5 אלף מ"ר משרדים, מסחר ו-116 יחידות דיור.
- במתחם עופר נוף הגליל החלה בנייתם של כ-21,000 מ"ר שטחי מסחר נוספים, אשר יכפילו את סך שטחי המסחר במתחם. החברה הגיעה להסכמות מסחריות עם שוכרים על עיקר השטח.
- החברה ממשיכה את בניית פרויקט עופר יבנה שיכלול 17,000 מ"ר מסחר (אשר שווקו במלואם) ו-7,300 מ"ר משרדים. השלמת הבנייה צפויה בשנת 2026.

בפעילות הייזום למגורים, במהלך תקופת הדוח מכרה אביב ייזום (המוחזקת על ידי החברה בחלקים שווים עם קבוצת אביב) 54 דירות, מתוכן 42 דירות נמכרו בשלבי מכירה מוקדמת בפרויקטים אביב חפץ חיים בתל-אביב, אביב המקור ברמת-גן ואביב בהסתדרות ג' בגבעתיים (בפרויקט זה התקבלו בנוסף 50 בקשות רישום מרוכשים). אביב ייזום נערכת להתחלת בניית ארבעה פרויקטים במהלך שנת 2024.

בתחום הפיננסי - בחודש פברואר 2024, העלתה חברת הדירוג S&P מעלות את תחזית הדירוג של מליסרון מ"ציבה" ל"חיובית" ואישררה את דירוג החברה ('AA-'). בדוח הדירוג הודגש כי שינוי תחזית הדירוג לחיובית הינו "בשל צפי להמשך שיפור במאפיינים העסקיים ובגיוון הסגמנטלי של החברה, במקביל לשמירה על פרופיל פיננסי שמרני".

בנוסף, מיחזרה החברה במהלך הרבעון הלוואות בנקאיות והרחיבה סדרות אגרות חוב בהיקף מצטבר של למעלה מ-2.2 מיליארד ש"ח.

אנו מחזקים את חיילי צה"ל וכוחות הביטחון אשר נלחמים בעת הזו על מנת להחזיר את הביטחון והשקט לאזרחי ישראל, משתתפים בצער משפחות החללים והנרצחים, מאחלים החלמה מהירה לפצועים ומייחלים לשובם של כל החטופים במהרה.

## מטרות ויעדי החברה

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

- השקעות תדירות בחידוש ונראות הנכסים, גיוון והתאמת התמהיל, השבחת הנכסים הקיימים ומיצוי הזכויות הקיימות בהם
- ייזום ובנייה של פרויקטים
- יצירת חדשנות דיגיטלית וטכנולוגית לצורך חיזוק הקשר עם הלקוח, שיפור חוויית הרכישה והגדלת פדיונות השוכרים
- שימור ושיפור החוסן הפיננסי אגב הארכת מח"מ החוב ושימור הנגישות הישירה לשוק ההון
- איתור הזדמנויות לרכישת נכסים וקרקעות בתחומי פעילותה של החברה
- בחינת 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 פעילויות חדשות בענף הנדל"ן ובעיקרן נכון למועד הדוח, ייזום בנייה למגורים והתחדשות עירונית. 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, 2023 כפי שפורסם ביום 11 במרץ 2024 (אסמכתא מס': 024099-01-2024), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (להלן: "הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023").

## חוזים חדשים, חידושי חוזים ומימושי אופציות ברבעון הראשון של שנת 2024

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 חתמה החברה על 220 חוזים, כדלקמן:

מסחר	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים	מספר חוזים	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים
מספר חוזים	134	44	מספר חוזים	13	3
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	17	6	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	19	*-
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	38	16	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	16	*-
שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	6%	15%	שיעור השינוי הריאלי בדמי שכירות	(1%)	6%

\* קטן מ-1.

חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש	מסחר	משרדים
מספר חוזים	20	6
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	5	14
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	7	*14

\* חלק החברה.

ביום 7.10.2023, פתח החמאס במתקפה רצחנית על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדיין נמשכת בימים אלו. למלחמה מספר השפעות על פעילות החברה:

- **פעילות הקניונים ומרכזי המסחר** – רוב קניוני החברה נמצאים באזורים בהם השפעת המלחמה פחותה (למעט קניון עופר נהריה). מצד אחד התקופה מאופיינת בחוסר ודאות, ומצב רוח לאומי ירוד, מצד שני, השפעה נגזרת של המלחמה היא מיעוט יציאת ישראלים לחו"ל, המגדילה את הצריכה בארץ. כפועל יוצא נרשם בחודשים האחרונים גידול משמעותי באופן יחסי, בפדיונות השוכרים.
- **פעילות הבנייה והמגורים** – למועד פרסום הדוח, אתרי הבנייה בהם פועלת החברה חזרו לפעול במתכונת כמעט מלאה, אך המחסור בפועלים מורגש. למחסור בעובדים כאמור, השפעה בעיקר על פעילות המגורים המתקיימת בחברת אביב ייזום (בה חלק החברה 50%) ועל פעילות הייזום של החברה, אשר עלולה לעכב התחלה של שיווק ובינוי פרויקטים חדשים.

החברה בוחנת ותוסיף לבחון את השפעות המלחמה על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות לרבות בקשר עם שווי נכסיה. יודגש, כי האמור לעיל המתבסס על המידע שברשות החברה והערכותיה של החברה למועד פרסום דוח זה הינו 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, וכי בנסיבות העניין, לאור אי הוודאות ביחס לאופי ומשך המלחמה, לא ניתן להעריך בשלב זה את היקף ההשפעה הפוטנציאלית של המלחמה על מדינת ישראל ועל המשק הישראלי בכלל ועל החברה בפרט.



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	%	%	
268	99.7%	11,091	246	189	6.99%	53%	קניונים אזוריים
85	98.9%	1,834	427	31	7.08%	9%	מתחמי עודפים ופאוור סנטר
41	98.6%	750	104	14	7.50%	4%	קניונים עירוניים
67	98.6%	1,356	44	25	7.25%	7%	קניונים שכונתיים
396	92.1%	4,732	2,449	77	6.89%	22%	פארקי הייטק ומשרדים
41	100%	1,116	4	17	6.09%	5%	נכסים בעלי שוכר יחיד
<b>898</b>	<b>96.2%</b>	<b>20,879</b>	<b>3,274</b>	<b>353</b>	<b>6.97%</b>	<b>100%</b>	<b>סה"כ</b>

הערות:

1. הנתונים בגין פארקי הייטק ומשרדים כוללים משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם.
2. שיעור התפוסה של מתחמי העודפים ופאוור סנטר ללא שטח של כ-2,500 מ"ר במתחם חוצות המפרץ שהושכר לאולם ארועים והחזרה בוטל עקב השפעות התפרצות הקורונה, כולל שטח זה שיעור התפוסה עומד על 97%.
3. שיעור התפוסה בפארקי הייטק והמשרדים הושפע מהוספה לראשונה של פרויקטים שבנייתם הסתיימה לאחרונה (בניינים D-I C בפארק עופר פתח-תקווה ומגדל A Landmark תל-אביב) והם טרם הגיעו לאכלוס מלא.

שיך קטגורי

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

**נתונים עיקריים על נכסי החברה המניבים המהותיים ליום 31 במרץ, 2024**

שם הנכס, מיקום	אחוז בעלות אפקטיבי בנכס	סך שטחי השכרה (GLA) במ"ר	NOI לתקופת הדוח	שיעור תפוסה	עומס פדיון מצטבר לתקופה* (%)	NOI שנתי מותאם (**)	שווי נדל"ן מניב	שווי נדל"ן בהקמה באכלוס זכויות
קניון עופר, רמת אביב	100%	33,766	47	100%	10%	181	2,735	159
עופר הקריון, קרית ביאליק (***)	100%	89,671	43	98.2%	9.7%	175	2,604	42
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	53,180	32	99.5%	11%	137	1,986	67
עופר גרנד, חיפה	100%	58,505	33	100%	9.6%	133	1,896	5
קניון עופר, רחובות	100%	43,612	26	100%	9.6%	104	1,458	38
עופר גרנד, באר שבע	100%	54,390	25	100%	8.5%	100	1,423	11
עופר בילו סנטר, צומת בילו	72%	44,737	20	99.2%	8%	83	1,190	-
פארק עופר פתח תקווה ****	74%	149,505	32	80%	-	120	2,190	3
Landmark מגדל A, תל-אביב *****	50%	51,700	-	92%	-	100	-	1,542
<b>סך נכסים מהותיים</b>		<b>579,066</b>	<b>258</b>	<b>93.7%</b>		<b>1,133</b>	<b>15,482</b>	<b>1,867</b>
<b>שאר הנכסים המניבים</b>		<b>371,116</b>	<b>110</b>	<b>98.5%</b>		<b>432</b>	<b>6,330</b>	<b>1,407</b>
בנטרול חלק המיעוט		(52,341)	(15)	-		(56)	(933)	-
בנטרול NOI Landmark		-	-	-		(100)	-	-
<b>סה"כ נכסים מניבים (נטו)</b>		<b>897,841</b>	<b>353</b>	<b>96.2%</b>		<b>1,409</b>	<b>20,879</b>	<b>3,274</b>

24,153

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

(\* עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון של הרבעון הראשון של שנת 2024.  
 (\*\* ה-NOI המותאם כולל את ההשפעה על שנה מלאה של הכנסות מחוזים חדשים שנחתמו וטרם הניבו באופן שנתי מלא.  
 (\*\*\*) בעופר הקריון מבצעת החברה שינוי תמהיל עמוק בתוספת בנייה חדשה, אשר מביאים לתזוזה ולסגירה של חנויות לתקופה קצובה הגורמים לירידה זמנית ב-NOI. החברה צופה כי הבנייה תסתיים בעיקרה באמצע שנת 2024 (חלקה כבר הסתיים והחנויות החדשות/המשופצות מצויות בשלבי אכלוס) וה-NOI צפוי לעלות לרמתו השנתית המותאמת.  
 (\*\*\*\*) כולל פארק עופר WEST ופארק עופר EAST, שיעור התפוסה הושפע מהוספה לראשונה של בניינים D-I C שבנייתם הסתיימה לאחרונה והם טרם הגיעו לאכלוס מלא.  
 (\*\*\*\*\*) הנתונים מייצגים את חלק החברה (50%).

הערכות החברה ביחס לסיום הבנייה בעופר הקריון וצפי ה-NOI המותאם השנתי מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה למועד הדוח. הערכות החברה 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.

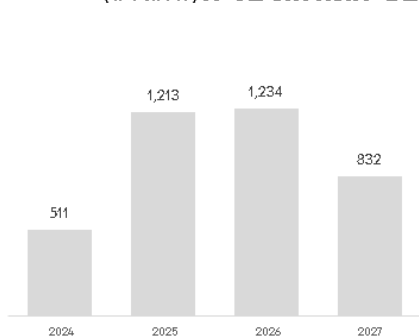


## אביב ייזום במספרים | יחידות דיור

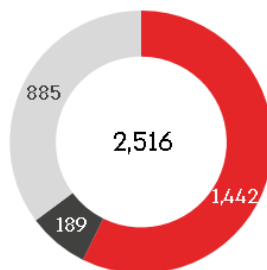
מהדירות ממוקמות  
בגבעתיים, רמת גן,  
הרצליה ותל אביב

# 91%

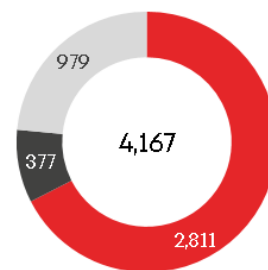
צפי התחלות בנייה (יחידות דיור)



צפי דירות למכירה  
(חלק אביב ייזום)



צפי דירות לבנייה  
100%



קרקעות שהחברה רכשה | פרויקטים בהקמה | פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%

## אביב ייזום במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי

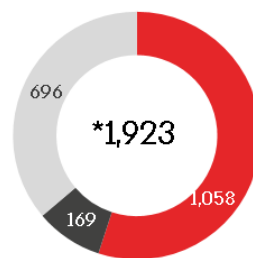
מהרווח הגולמי  
צפוי בין 2025-2030

# 100%

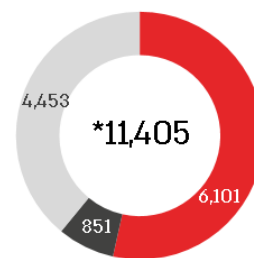
מהרווח הגולמי  
מפרויקטים בהקמה

# 9%

צפי רווח גולמי  
(100% מ' ש"ח)



הכנסות צפויות מייזום  
(100% מ' ש"ח)



קרקעות שהחברה רכשה | פרויקטים בהקמה | פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%

\* לאורך חיי הפרויקטים. חלק החברה המשותפת בהכנסות כ-94 מיליארד ש"ח וברווח הגולמי כ-1.6 מיליארד ש"ח. \*\* הרבעון הסתיימו הפרויקטים באחימאיר, בתנ"ן ובנצח והרווח הגולמי בינים הוכר במלואו. \*\*\* בנוסף מקדמת אביב ייזום מספר פרויקטים שאינם מוצגים לעיל, שכן במועד זה אין בינים וודאות תכנונית ואו היקף חתימות מינימאלי. סה"כ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל דירות של הדיירים) כ-4,450 דירות.

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 על זה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוססים, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה אודות אביב ייזום. הערכות החברה ותכניתיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם הניהול המשותף (50:50) של אביב ייזום, סביבה כלכלית וגיאופוליטית משתנה, שינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה ביחס לתחומי הפעילות של אביב ייזום, יכולתה של אביב ייזום להשלים את פרויקטי ההתחדשות העירונית במועדים ובהיקפים החזויים והשגת ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בפרויקטים הנ"ל ו/או גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות אביב ייזום אשר אינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.

## 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. באפריל, 2024, הושלמה בניית מגדל A והוא נמסר לדיירים לביצוע עבודות התאמה. מגדל A - כולל 101,000 מ"ר משרדים, 2,400 מ"ר מסחר, 6,800 מ"ר מבני ציבור ו-2015 מקומות חניה. למועד הדוח שווקו 92% משטחי המשרדים כאשר שיעור החוזים החתומים עומד על 89% והיתרה נמצאת בשלבי משא ומתן מתקדמים. מגדל B - כולל 42,500 מ"ר משרדים, 3,800 מ"ר מסחר ו-11,500 מ"ר מגורים (8,100 לשיווק, 116 יחידות דיור). בנובמבר 2023 החלה הקמת המגדל שבנייתו צפויה להסתיים בסוף שנת 2026 (המגורים באמצע שנת 2027).

### להלן פרויקטים בשלבי בנייה ואכלוס שונים אשר צפויים להגדיל את היקף הכנסות ונכסי מליסרון (במיליוני ש"ח):

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	% שטח מושכר	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה (טופס / 4 בפועל / צפוי)	אומדן עלות לפרויקט (100%)	שווי הפרויקט נטו ליום 31.03.2024 (100%)	עלות השלמת בנייה משוערת (100%)	NOI בתפוסה מלאה (100%)	NOI בפועל בתקופה (100%)
<b>פרויקטים שהסתיימו ובתהליך אכלוס:</b>											
עופר הקריון - תוספת שדרת מסחר	100%	מסחר	3,000	100%	נמסר לשוכרים	הסתיים	59	70	-	8	1
<b>פרויקטים בתהליך ביצוע:</b>											
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	100%	בבנייה	2024	78	85	34	10	-
חוצות המפרץ	50%	מסחר	14,000	91%	בבנייה	2024	106	132	36	12	-
LANDMARK - מגדל A*	50%	משרדים	103,400	89%	נמסר לשוכרים	הסתיים	1,615	3,084	203	200	-
LANDMARK - מגדל B**	50%	משרדים	46,300	-	בבנייה	2026	1,015	487	608	113	-
עופר נוף הנגיל - בניין F	90.9%	משרדים	6,000	-	בבנייה	2024	36	37	10	4	-
עופר יבנה	70%	מסחר ומשרדים	24,300	***-	בבנייה	2026	406	85	327	32	-
עופר נוף הנגיל	90.9%	מסחר	21,000	****-	בבנייה	2025	360	85	355	32	-
<b>חלק החברה</b>			<b>129,403</b>				<b>2,149</b>	<b>2,177</b>	<b>1,018</b>	<b>236</b>	<b>1</b>

\* העלות כוללת את הקמת החניון גם עבור מגדל B, למעט החניית הספציפית המיועדת למגורים. נמסר לשוכרים אחרי תאריך המאזן.  
 \*\* לא כולל חלק המגורים בפרויקט LANDMARK, אשר צפוי להניב הכנסות של כ-523 מיליון ש"ח ורווח גולמי של כ-137 מיליון ש"ח (100%).  
 \*\*\* ישנן הסכמות מסחריות על כלל שטח המסחר (17,000 מ"ר).  
 \*\*\*\* ישנן הסכמות מסחריות על רוב השטח.

### 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, 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 ובכללן 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 לשנת 2023.

## פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים

בבעלות החברה 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 31.03.2024	אומדן עלות לפרויקט	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופר השרון*	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר חפירה ודיפון	2024	2027	43	65-70	7-9
עופר רחובות	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר בנייה	2024	2026	38	160-170	12-13
עופר כרמל	100%	משרדים	18,000	תב"ע מאושרת	2024	2026	36	220-230	18-20
עופר יקנעם	100%	משרדים	35,000	תב"ע בתהליך	2024	2027	-	435-440	30-32
עופר אדומים	100%	מסחר	3,400	תב"ע מאושרת	2025	2026	9	25-30	5-7
עופר הראל	100%	מסחר, משרדים	8,700	תב"ע מאושרת	2025	2027	22	120-125	11-13
קרקע בתל אביב**	100%	משרדים	17,500	תב"ע מאושרת	2025	2028	292	700-710	56-60
<b>חלק החברה</b>			<b>100,600</b>				<b>440</b>	<b>1,725-1,775</b>	<b>139-154</b>

פרויקטים שמועד הקמתם והאומדנים בנינם טרם נקבעו:

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	שווי נטו ליום 31.03.2024
עופר רמת אביב	100%	מסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה	90,000	תב"ע בתהליך	74
עופר פתח תקווה	100%	משרדים ומלונאות	25,000	תב"ע מאושרת	67
עופר באר שבע	100%	משרדים ומרפאות	14,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר	11
עופר גרנד חיפה	100%	מלונאות	6,000	תב"ע מאושרת	5
עופר הקריון	100%	משרדים	23,000	תב"ע מאושרת	42
עופר פתח תקווה	100%	מסחר	7,000	תב"ע מאושרת	-
עופר כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	23,000	תב"ע מאושרת	22
נוף הגליל	91%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	24
חוצות המפרץ	50%	לוגיסטיקה ומשרדים	100,000	תב"ע מאושרת	339
קרקע באזור צומת כנות***	100%	לוגיסטיקה	24,000	תב"ע בתהליך	40
קרקע בעופר כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	16
עופר כרמל	100%	חוות שרתים	18,000	תב"ע מאושרת	17
<b>חלק החברה</b>			<b>310,544</b>		<b>486</b>
<b>סה"כ חלק החברה (בכלל הנכסים)</b>			<b>411,144</b>		<b>926</b>

הערכות החברה ביחס לפיתוח עתידי של נכסי החברה (מועדי התחלת הבנייה וסיום הבנייה הצפויים לפרויקטים ואומדן העלות לכל פרויקט ואומדן NOI בתפוסה מלאה כמפורט בטבלה, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות (לרבות באופן מהותי) מההערכות המפורטות בטבלה לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות שאינן בשליטת החברה ובכללן כן, שינויים בעלויות הבנייה של הפרויקטים, שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים וכן בשל השפעות מלחמת חרבות ברזל, וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

\* לא כולל חלק המגורים בפרויקט עופר השרון, הדירות בפרויקט מיועדות למכירה.

\*\* בקרקע קיימת תב"ע מאושרת לבניית 17,500 מ"ר משרדים, ותוכנית מופקדת להגדלת שטחי הבנייה לכ-25,500 מ"ר בייעוד למשרדים. אומדני העלות וה-NOI מניחים כי זכויות הבנייה יגדלו בהתאם.

\*\*\* במהלך התקופה רכשה החברה 4 דונם נוספים צמודים לקרקעות של החברה בסך של כ-7 מיליון ש"ח.

\*\*\*\* לא כולל קרקע שמועדת לבנייה למגורים בבאר שבע.

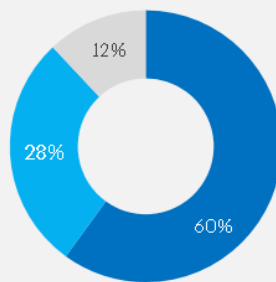


# חלוקת פעילות החברה לפי שיוך קטגורי

לפי NOI כיום ו-NOI לאחר השלמת הייזום הקיים לטווח הבינוני ושקלול פעילות אביב ייזום



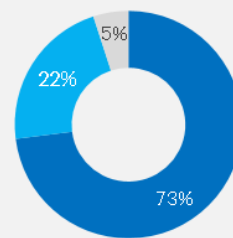
שיוך קטגורי אחר מתייחס כיום למבנים המושכרים לשוכר יחיד ובעתיד בעיקר גם לחלק החברה בתוצאות אביב ייזום



משקל בעתיד

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

משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם נכללים בתחום המשרדים



משקל כיום

חלק החברה בתוצאות אביב ייזום נלקח לפי ממוצע הרווח הגולמי הצפוי בשנים 2025-2030

מסחר (dark blue) משרדים (medium blue) אחר (כולל אביב ייזום) (light blue)

הערכות החברה בדבר משקל פעילותיה השונות 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 עתיד. הערכות החברה ותכנוניה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם, בין היתר, שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות בינוי לביצוע, שינויים בעלויות בנייה ו/או לוחות זמנים של פרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם, הצלחת שיתוף הפעולה בניהול המשותף של אביב ייזום ויכולת החברה להביא לפיתוח אפקטיבי של אביב ייזום ביחד עם קבוצת אביב, סביבה כלכלית וניאופוליטית משתנה, שינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה, יכולתה של אביב ייזום להשלים את פרויקטי ההתחדשות העירונית במועדים ובהיקפים החזויים והשגת ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בפרויקטים הנ"ל ו/או גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות החברה ו/או אביב ייזום אשר אינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.

**דגשים עיקריים**

**ניהול פיננסי**

מתחילת שנת 2023 ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה אגרות חוב וחוב בנקאי ומוסדי בסך של כ-3.6 מיליארד ש"ח. לחברה קיימת גמישות פיננסית בגיוס חוב בתנאים טובים ובמח"מ ארוך, המסייעת לה להמשיך ייזום, השבחה ופיתוח פרויקטים נוספים וניצול הזדמנויות עסקיות חדשות לצד שמירה על יציבות ואיתנות פיננסית גם בתקופות מאתגרות יותר.

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

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

לעניין השפעות מלחמת "חרבות ברזל" ראו עמוד 5 לדוח דירקטוריון זה.

**המינוף הפיננסי של החברה**

הקטנת המינוף בשנים האחרונות תרמה להקטנת הסיכונים של החברה לצד שמירה על רמת מינוף שמאפשרת המשך פיתוח עסקי. לדעת החברה, למועד הדוח יעד המינוף (LTV) הנכון לחברה הוא כ-50%. שיעור המינוף הנוכחי (ליום 31 במרץ, 2024) של החברה עומד על כ-42.4%, ירידה של 0.9% בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2023.

**אתגרים פיננסיים**

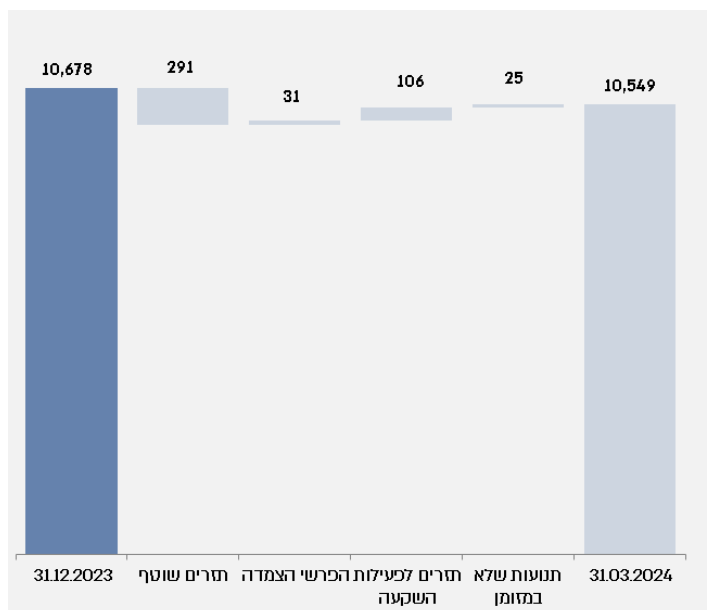
במהלך השנים האחרונות הצליחה החברה להקטין את עלויות המימון תוך כדי הארכת מח"מ החוב. בסביבת השוק הנוכחית, לאור עליית הריבית, מתמקדת החברה בהארכת המח"מ.

נכון למועד הדוח, במהלך השנה הקרובה (עד ליום 31 במרץ, 2025) על החברה לפרוע חוב בסך של כ-2 מיליארד ש"ח (קרן וריבית), כולל פרעון מוקדם שהושלם ב-1 באפריל, 2024, של אגרות חוב סדרה י' בסך של כ-622 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 במרץ, 2024, לחברה יתרת מזומנים ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מייד בסך של כ-1.75 מיליארד ש"ח, ופקדון אצל נאמן אג"ח (סדרה י') של החברה בסך 674 מיליון ש"ח (חלק מכספי ההנפקה שביצעה החברה בחודש פברואר). פקדון זה שימש ברובו את החברה לפרעון חלקי מוקדם של אגרות חוב (סדרה י') כאמור, לאחר תאריך המאזן. בנוסף, ברשותה מסגרות בנקאיות מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של 500 מיליון ש"ח.

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

**ליום 31 במרץ, 2024, יתרת החוב נטו הינה כ-10.5 מיליארד ש"ח**

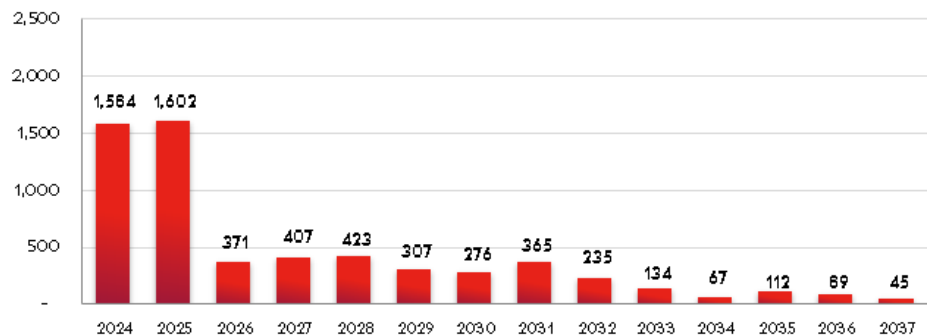


יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (מיליוני ש"ח)

מקור המימון	מהות	מח"מ	ריבית אפקטיבית משוקללת	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 ואילך	סך יתרת ע.נ. צמודה 31.03.2024
בנקאי	בנק <sup>①</sup>	1.80	6.35%	-	642	-	-	-	-	-	-	-	642
	בנק <sup>②</sup>	1.95	6.60%	-	147	-	-	-	-	-	-	-	147
	אחר	0.28	6.29%	5	-	-	-	-	-	-	-	-	5
מוסדי	מקבץ הלוואות	5.94	1.92%	24	32	32	32	32	32	32	32	311	559
ציבורי	סדרה י"א***	1.25	1.91%	625	873	-	-	-	-	-	-	-	1,498
	סדרה י"א	1.24	2.51%	17	1,397	-	-	-	-	-	-	-	1,414
	סדרה י"ד	1.97	1.49%	32	32	1,309	-	-	-	-	-	-	1,373
	סדרה ט"ו <sup>①</sup>	0.45	3.50%	695	-	-	-	-	-	-	-	-	695
	סדרה ט"ז	2.77	2.15%	25	25	25	999	-	-	-	-	-	1,073
	סדרה י"ז	4.12	1.60%	99	40	199	199	199	199	199	199	99	1,432
	סדרה י"ח	4.00	1.35%	6	12	12	12	513	-	-	-	-	555
	סדרה י"ט	4.77	2.39%	14	27	27	27	27	1,147	-	-	-	1,269
	סדרה כ'	5.57	0.79%	31	31	31	31	31	31	1,206	-	-	1,392
	סדרה כ"א	6.40	3.47%	11	6	45	106	134	45	45	134	581	1,107
נע"מ	סדרה 3*	4.57	5.00%	-	-	-	-	99	-	-	-	-	99
סך פירעונות													13,261
מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד													7,147
שווי הנכס המשועבד													-
שיעור LTV הנכס המשועבד													-
קצב פירעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד וניירות ערך מסחריים													6,015

(\* 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. (\*\* יצוין כי הריבית האפקטיבית הממוצעת משקללת חוב צמוד מדד, חוב הנקוב בריבית שקלית וחוב הנקוב בריבית צמודת פריים. הריבית האפקטיבית הצמודה, בהנחת מדד בשיעור של 2.5%, הינה 2.03%. (\*\*\*) פרעון אג"ח סדרה י' בשנת 2024 כולל את הפרעון החלקי המוקדם בסך 622 מיליון ש"ח שנפרע ב-1.4.24.

**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 במקביל לשמירה על איתנות פיננסית ויציבות.

1. הלוואות מבנק ואג"ח סדרה ט"ו אינן צמודות למדד.
2. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר הקריון.
3. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר הקניון הגדול פתח תקווה, עופר רמת אביב ועופר לינקולן.
4. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר גרנד באר שבע.
5. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד חלק החברה במתחם העודפים חוצות המפרץ.
6. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד בשעבוד שני בדרגה עופר הקריון.
7. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר גרנד חיפה.
8. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו עופר בילו סנטר ומניות חברת אזו-ריט בילו סנטר המחזיקה בנכס.
9. 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	2031 ואילך	2030	2029	2028	2027	2026	2025	4-12.2024	
<b>*13,162</b>	<b>1,356</b>	<b>1,482</b>	<b>1,454</b>	<b>936</b>	<b>1,406</b>	<b>2,469</b>	<b>2,475</b>	<b>1,584</b>	<b>סך פירעונות חוב</b>
<b>2.31%</b>	<b>2.36%</b>	<b>1.01%</b>	<b>2.27%</b>	<b>1.74%</b>	<b>2.14%</b>	<b>**3.11%</b>	<b>2.24%</b>	<b>2.60%</b>	<b>ריבית אפקטיבית</b>
<b>2.35%</b>	<b>2.98%</b>	<b>0.66%</b>	<b>2.35%</b>	<b>1.49%</b>	<b>2.36%</b>	<b>3.51%</b>	<b>2.07%</b>	<b>2.58%</b>	<b>ריבית נקובה (תזרימית)</b>

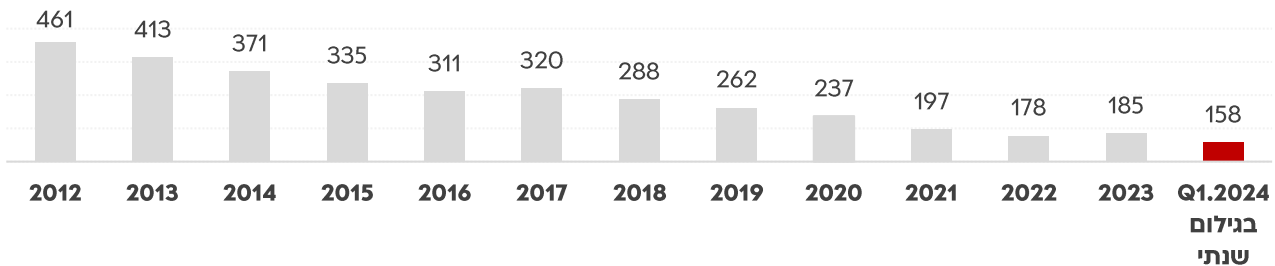
\*לא כולל ניירות ערך מסחריים.

\*\* יצוין כי הריבית האפקטיבית הממוצעת משקללת חוב צמוד מדד, חוב הנקוב בריבית שקלית וחוב הנקוב בריבית צמודת פריים. הריבית האפקטיבית הריאלית, בהנחת מדד בשיעור של 2.5%, הינה 2.31%.

ניתן לראות כי למרות עליית הריבית בארץ ובעולם, הריבית האפקטיבית המשוקללת של פירעונות החוב של החברה בתקופה 4.2024-12.2025 (המסתכמים בכ-4.1 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של 2.38%, זאת לעומת התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום לפי 2.91% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ' – מובטחת בשעבוד ראשון בדרגה), מח"מ כ-5.5 שנים) ושל אג"חים לא מובטחים של כ-3.22% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ"א), מח"מ כ-6.3 שנים), לכן להערכת החברה ככל ששיעור הריבית ארוכת הטווח לא ימשיך לעלות ותשואות אגרות החוב לא ימשיכו לעלות, לא צפויים שינויים משמעותיים ברמת הוצאות המימון בשנתיים אלה.

יובהר כי הערכות החברה בדבר השפעות עליית הריבית, לרבות הערכת החברה בדבר שמירה על רמת הוצאות המימון, וכן ההשפעות על הוצאות המימון של החברה בתרחישי עליית ריבית ותשואות אגרות החוב ולרבות מהותיות ההשפעה על החברה ויצבותה 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 של החברה לשנת 2023.

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



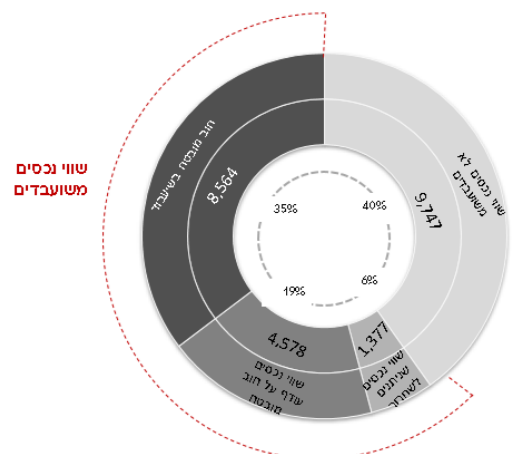
\* בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות.

\*\* הירידה בהוצאות המימון ברבעון הראשון של שנת 2024 נבעה בעיקר מגידול בהכנסות מימון שהניבו יתרות המזומנים הגבוהות של החברה כתוצאה מהנפקת האג"ח שבוצעה בפברואר 2024 (18 מיליון ש"ח ברבעון הראשון, מנורמל לקצב שנתי תאורטי של 72 מיליון ש"ח, לעומת 35 מיליון ש"ח בכל שנת 2023).

## פילוח שווי הנדל"ן המשועבד (חלק הבעלים)

לחברה נכסים בשווי של כ-9.7 מיליארד ש"ח אשר אינם משועבדים כלל וכן נכסים משועבדים בשווי של כ-1.4 מיליארד ש"ח שלגביהם ניתנו מסגרות אשראי ליום המאזן אינן מנוצלות ולפיכך ניתנים לשחרור משעבוד.

במרבית הנכסים המשועבדים קיים פוטנציאל להרחבת החוב שכן יחס שווי הבטוחה על החוב המובטח הינו בממוצע כ-60% בעוד שניתן להגדילו לעד 70%-80%.



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

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.03.2024	
במיליוני ש"ח					
10,744	11,934	11,198	11,947	13,215	<b>סך חוב פיננסי (מאוחד)</b>
(83)	(63)	(49)	(48)	(47)	בנטרול חלק המיעוט בחוב המאוחד
(82)	(101)	(38)	7	43	בנטרול הפרשים חשבונאיים
<b>10,579</b>	<b>11,770</b>	<b>11,111</b>	<b>11,906</b>	<b>13,211</b>	<b>סך חוב פיננסי לפירעון (מאוחד מורחב)</b>
					<b>בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב)</b>
(970)	(1,065)	(554)	(614)	(1,360)	מזומנים
-	(1,116)	-	-	(674)	פקדון בנאמנות בנין פרעון אג"ח ח' ו-י'
(326)	(355)	(325)	(358)	(371)	נכסים פיננסיים סחירים
(391)	(422)	(429)	(256)	(257)	נכסים פיננסיים מגובים שיעבוד
					<b>סך חלק התאגיד:</b>
<b>8,892</b>	<b>8,812</b>	<b>9,803</b>	<b>10,678</b>	<b>10,549</b>	<b>בחוב הפיננסי נטו(*)</b>
<b>18,547</b>	<b>20,356</b>	<b>22,306</b>	<b>24,068</b>	<b>24,266</b>	<b>נדל"ן להשקעה, מלאי מקרקעין בפיתוח והשקעה באביב ייזום</b>
-	-	603	594	592	נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח (מאוחד מורחב) (**)
<b>18,547</b>	<b>20,356</b>	<b>22,909</b>	<b>24,662</b>	<b>24,858</b>	<b>השקעה באביב ייזום (***)</b>
<b>47.9%</b>	<b>43.3%</b>	<b>42.8%</b>	<b>43.3%</b>	<b>42.4%</b>	<b>סך הכל נכסים</b>
					<b>יחס LTV (Loan To Value)</b>

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

השינויים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת	
<b>43.3%</b>	<b>שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2023</b>
(1.2%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת
0.1%	גידול בערך ההתחייבותי בנין שינוי בשיעור המדד
0.2%	השקעות בנדל"ן להשקעה, נטו משערך
<b>42.4%</b>	<b>שיעור LTV מחושב ליום 31 במרץ, 2024</b>

**הסבר לקיטון ברמת ה-LTV במהלך התקופה:**  
 תזרים מזומנים שוטף שייצרה החברה במהלך תקופת הדיווח בסך של 291 מיליון ש"ח בקיזוז עליית המדד בשיעור של 0.3% שהביאה לגידול של 31 מיליון ש"ח ביתרת החוב הפיננסי, השקעות בנדל"ן בהשקעה 102 מיליון ש"ח בקיזוז שערך נדל"ן בתקופה בסך של 55 מיליון ש"ח.

**דירוג אשראי**

בחודש פברואר, 2024, עדכנה מעלות את תחזית הדירוג של החברה לחיובית בשל צפי להמשך שיפור במאפיינים העסקיים והמשך השיפור בגיוון הסגמנטלי שלה, במקביל לשמירה על פרופיל פיננסי שמרני, כך שדירוג החברה הינו: 'Positive-AAA'.  
 דירוג כלל סדרות האג"ח של החברה, הן הלא מובטחות והן המובטחות הינו: 'AAA'.

**(Net Operating Income) NOI**

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

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

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

רבעון 4 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	רבעון 1 2024	
331	339	352	359	332	368	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
(13)	(14)	(14)	(14)	(14)	(15)	חלק המיעוט ב-NOI
318	325	338	345	318	353	סך NOI חלק הבעלים
-	-	-	-	31	-	הנחות בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל
318	325	338	345	349	353	סך NOI חלק הבעלים (ללא הנחות מתווה חרבות ברזל)

חלק הבעלים ב-NOI לרבעון הראשון בשנת 2024 הסתכם ב-353 מיליון ש"ח, גידול של 9% (28 מיליון ש"ח) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ב-NOI נובע מחתימה על חוזים חדשים תוך עלייה בדמי השכירות, עליית המדד והמשך אכלוס שטחים קיימים.

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

רבעון 1 2023	רבעון 1 2024	
325	353	סך NOI חלק הבעלים
14	15	חלק המיעוט ב-NOI
(10)	(11)	חלק חברות בשיטת השווי המאזני ב-NOI ואחרים
329	357	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 על ידי NAREIT (ארגון חברות ה-REIT בארה"ב) וכהנדרתו, 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 בנין ההצמדה למדד של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

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

החברה מוצאת לנכון לנתח את המרכיבים הבונים את רווחי ה-FFO (Top-down) לצורך הגברת השקיפות והעמקת ההבנה ממה מושפע מדד ה-FFO. לפרטים אודות מדד ה-FFO בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך העומד ברבעון הראשון לשנת 2024 על סך של 237 מיליון ש"ח ראו נספח א' בדוח זה.

### ה-FFO לפי גישת ההנהלה לרבעון הראשון בשנת 2024 הסתכם ב-265 מיליון ש"ח (קצב שנתי של 1,060 מיליון ש"ח) לעומת 243 מיליון ש"ח ברבעון המקביל בשנת 2023, גידול של כ-9% שנובע בעיקר מ:

גידול ב-NOI חלק מהבעלים בסך 28 מיליון ש"ח, קיטון בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק בסך 4 מיליון ש"ח וקיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך 4 מיליון ש"ח, בקיזוז גידול בהוצאות מיסים שוטפים (בנטרול השפעות המדד) בסך 10 מיליון ש"ח ושינוי בפעילות אחרת 4 מיליון ש"ח.

Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	מיליוני ש"ח
318	325	338	345	318	353	סך NOI חלק הבעלים בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:
(18)	(16)	(17)	(18)	(16)	(16)	הנהלה וכלליות (מנוטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)
(5)	(5)	(3)	(5)	(2)	(1)	הוצאות שיווק ומיתוג
5	4	3	4	5	-	נטרול הפסד מפעילות אחרת
(50)	(44)	(47)	(47)	(46)	(40)	הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי
-	-	(1)	-	-	-	בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות
(17)	(17)	(13)	(20)	(18)	(28)	הוצאות מיסים שוטפים
(7)	(4)	(5)	(4)	-	(3)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים (*)
<b>226</b>	<b>243</b>	<b>255</b>	<b>255</b>	<b>241</b>	<b>265</b>	<b>סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה</b>
-	-	-	-	29	-	הנחות בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל
<b>226</b>	<b>243</b>	<b>255</b>	<b>255</b>	<b>270</b>	<b>265</b>	<b>סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה (ללא הנחות חרבות ברזל)</b>
+1%	+1.1%	+1.4%	+0.8%	+0.1%	+0.3%	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-88% 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 מטרטם להגביר את האחידות, השקיפות והשוואתיות של המידע הפיננסי בין חברות הנדל"ן הנכללות במדד.

**מדד EPRA NRV**

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

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

31.12.2023	31.03.2024	במיליוני ש"ח
10,547	10,673	הון עצמי (מאוחד מורחב)
3,540	3,570	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (מאוחד מורחב)
<b>14,087</b>	<b>14,243</b>	<b>EPRA NRV</b>
297	300	EPRA NRV למניה (ש"ח)
<b>47,498</b>	<b>47,521</b>	<b>מספר מניות לסוף התקופה (באלפי מניות)</b>



הרחבה נוף הגליל - הדמייה



## שיעור הון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור הון משוקלל (Cap Rate) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של מליסרון ליום 31 במרץ, 2024:

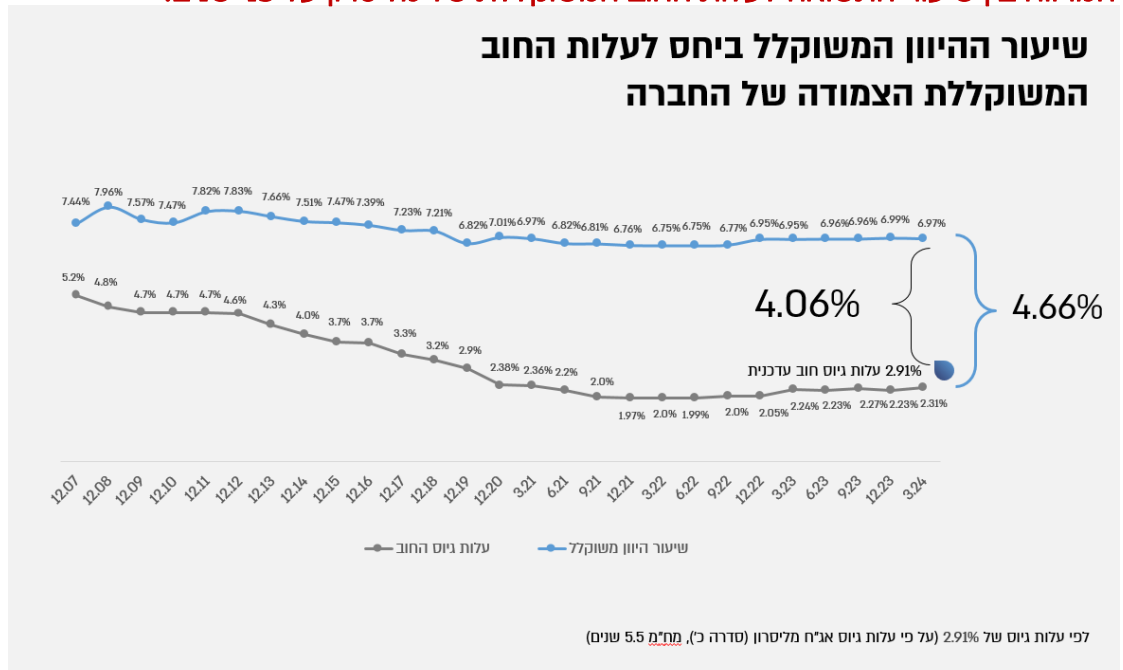
חלק הבעלים (מאוחד מורחב)	(במיליוני ש"ח)
שווי נדל"ן להשקעה במאזן *	24,154
בניכוי שווי המיזוס לשטחים פנויים	(658)
בניכוי שווי המיזוס לפרויקטים בהקמה וזכויות	(3,274)
שווי נטו המיזוס לנדל"ן מניב	20,222
תזרים NOI בפועל ב-Q1/2024	353
גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב-Q1/2024	1,412
התאמות NOI צפויות **	(3)
תזרים NOI צפוי מתוקנן ***	1,409
<b>שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המיזוס לנדל"ן להשקעה</b>	<b>6.97%</b>

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

\*\* התאמות NOI צפויות מתייחסות לתוספות דמי שכירות על-פי חוזי שכירות חתומים ותרומה מלאה בגין הרחבות ופרויקטים בייזום שהושלמו בתקופה. התאמות NOI צפויות אינן כוללות את ה-NOI הצפוי משטחים פנויים שטרם שוקו וה-NOI הצפוי מהשלמת פרויקטים בהקמה. כולל בעיקר: השפעת תוספת להכנסות מפדיון שאינה בעלת אופי קבוע ושלא נלקחה בחשבון בשמאות וכן הכנסות מדמי שכירות במשרדים בשטחים שצפויים להתפנות בשנה הקרובה, בקיזז חוזים חתומים בגין שינוי תמהיל עמוק בקריון וחוזים חתומים בגין בניינים D-I C בפארק עופר פתח-תקווה.

\*\*\* תזרים NOI צפוי מתוקנן אינו מהווה תחזית של החברה לשנת 2024.

### 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 88% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד.

(\*\* התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום (על פי אג"ח סדרה כ' - מח"מ כ-5.5 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 ידיה דהיינו, בהתבסס על איחוד חלקה היחסי בחברות בשליטה משותפת המוחזקות על ידיה.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2023		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2024		רווח והפסד (במיליוני ש"ח)		
מאוחז מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחז (מסוקר)	מאוחז מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחז (מסוקר)	
324	(5)	329	353	(4)	357	רווח גולמי מהשכרת נכסים
3	3	-	-	-	-	רווח גולמי ממכירת דירות ואחרות
<b>327</b>	<b>(2)</b>	<b>329</b>	<b>353</b>	<b>(4)</b>	<b>357</b>	<b>סה"כ רווח גולמי</b>
(21)	(2)	(19)	(22)	(4)	(18)	הוצאות הנהלה וכלליות
(7)	(2)	(5)	(2)	(1)	(1)	הוצאות פרסום, מכירה ושיווק
<b>299</b>	<b>(6)</b>	<b>305</b>	<b>329</b>	<b>(9)</b>	<b>338</b>	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות</b>
-	(5)	5	-	(3)	3	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
58	1	57	55	-	55	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
<b>357</b>	<b>(10)</b>	<b>367</b>	<b>384</b>	<b>(12)</b>	<b>396</b>	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות</b>
(132)	3	(135)	(71)	2	(73)	הוצאות מימון, נטו
<b>225</b>	<b>(7)</b>	<b>232</b>	<b>313</b>	<b>(10)</b>	<b>323</b>	<b>רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה</b>
(55)	-	(55)	(69)	1	(70)	מיסים על ההכנסה
<b>170</b>	<b>(7)</b>	<b>177</b>	<b>244</b>	<b>(9)</b>	<b>253</b>	<b>רווח לתקופה</b>
-	7	(7)	-	9	(9)	חלק המיעוט ברווח
<b>170</b>	<b>-</b>	<b>170</b>	<b>244</b>	<b>-</b>	<b>244</b>	<b>רווח לתקופה חלק הבעלים</b>

**הגידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים ומכירת דירות –** בסך 26 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד בתקופה שתרמו 29 מיליון ש"ח, בקיזז קיטון ברווח גולמי ממכירת דירות.

**הקיטון בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה –** במהלך התקופה נרשמה עליית ערך בסך של 55 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה שתרמה 36 מיליון ש"ח והתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה.

במיליוני ש"ח	השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
<b>170</b>	<b>מיוחס ל- 1-3.2023</b>
26	גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים ומכירת דירות
4	קיטון בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק
(3)	קיטון בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
61	קיטון בהוצאות מימון נטו
(14)	גידול בהוצאות מיסים על ההכנסה
<b>244</b>	<b>מיוחס ל- 1-3.2024</b>

**הקיטון בהוצאות המימון נטו –** בסך 61 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל ירידה בהפרשי הצמדה על חוב החברה כתוצאה מעליית המדד בתקופה אשר הייתה נמוכה יותר מאשר בתקופה המקבילה בשנת 2023 (המדד עלה ב-0.3% לעומת 1.1% בתקופה המקבילה בשנת 2023) בסך 53 מיליון ש"ח, מגידול ברווח מניירות ערך בסך 5 מיליון ש"ח ומקיטון בהוצאות הריבית הריאלית בסך של 4 מיליון ש"ח.

**הגידול בהוצאות מיסים על ההכנסה –** בסך 14 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בהוצאות המיסים השוטפים בסך 10 מיליון ש"ח כתוצאה מעליית ברווח לפני מס (שנבעה מעלייה ב-NOI וירידה בהוצאות המימון), וכן מעלייה במיסים הנדחים בסך 15 מיליון ש"ח כתוצאה מעליית מדד נמוכה יותר הרבעון בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד (0.3% לעומת 1.1%) שהביאה להבנייה לעלייה מתונה יותר בבסיס המס של הנכסים השונים לצורך חישוב המס הנדחה. מנגד, נרשמה ירידה בסך 11 מיליון ש"ח בהוצאות מיסים בגין שנים קודמות.

**חשיפה לאינפלציה** – כל הסכמי השכירות של החברה מול השוכרים צמודים למדד המחירים לצרכן וכ-88% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד 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 החוב הפיננסי הצמוד למדד גדל אף הוא. בהתאם, להערכת החברה נכון למועד הדוח, ההגנה מאינפלציה המובנית בהסכמי השכירות כאמור, הינה יעילה ולפיכך החשיפה של החברה בנושא זה, אינה גבוהה.

יובהר כי הערכות החברה בדבר חשיפת החברה לאינפלציה, לרבות עקב ההגנה המובנית בהסכמי השכירות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות כאמור בסעיפים 6 (סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה) ו-31 (דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה) לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.



מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
639	14	625	1,386	11	1,375	מזומנים ושווי מזומנים
58	58	-	44	44	-	מזומן מוגבל
358	-	358	371	-	371	נכסים פיננסיים לזמן קצר
1	-	1	674	-	674	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
92	30	62	54	14	40	לקוחות
54	17	37	40	2	38	חייבים ויתרות חובה והוצאות נדחות
232	120	112	264	152	112	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
<b>1,434</b>	<b>239</b>	<b>1,195</b>	<b>2,833</b>	<b>223</b>	<b>2,610</b>	<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
256	256	-	258	258	-	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
2	(1,220)	1,222	2	(1,226)	1,228	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
779	221	558	778	221	557	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
749	749	-	761	761	-	מלאי לזמן ארוך
10	-	10	10	-	10	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
11	-	11	10	-	10	רכוש קבוע
23,960	(164)	24,124	24,157	(173)	24,330	נדל"ן להשקעה
<b>25,767</b>	<b>(158)</b>	<b>25,925</b>	<b>25,976</b>	<b>(159)</b>	<b>26,135</b>	<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<b>27,201</b>	<b>81</b>	<b>27,120</b>	<b>28,809</b>	<b>64</b>	<b>28,745</b>	<b>סה"כ נכסים</b>
947	20	927	136	-	136	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,113	-	1,113	1,641	-	1,641	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
156	2	154	192	(3)	195	ספקים ונותני שירותים
311	13	298	466	52	414	זכאים ויתרות זכות
25	25	-	18	18	-	מקדמות מלקוחות ממכירת דירות
111	-	111	122	-	122	הפרשות למס
<b>2,663</b>	<b>60</b>	<b>2,603</b>	<b>2,575</b>	<b>67</b>	<b>2,508</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
9,378	-	9,378	10,126	-	10,126	אגרות חוב
1,009	479	530	1,792	480	1,312	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
3,540	41	3,499	3,570	29	3,541	מיסים נדחים
2	-	2	2	-	2	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
62	2	60	71	(2)	73	התחייבויות לאחרים
<b>13,991</b>	<b>522</b>	<b>13,469</b>	<b>15,561</b>	<b>507</b>	<b>15,054</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
10,547	-	10,547	10,673	-	10,673	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	(501)	501	-	(510)	510	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>10,547</b>	<b>(501)</b>	<b>11,048</b>	<b>10,673</b>	<b>(510)</b>	<b>11,183</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>27,201</b>	<b>81</b>	<b>27,120</b>	<b>28,809</b>	<b>64</b>	<b>28,745</b>	<b>סה"כ הון והתחייבויות</b>
14,087			14,243			EPRA NAV
297			300			EPRA NAV למניה (בש"ח)

## הסברים לשינויים מהותיים במצב הכספי (במאחד מורחב) במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024:

**נדל"ן להשקעה** – שווי הנדל"ן להשקעה ליום 31 במרץ, 2024, הסתכם בכ-24.2 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון) גידול של כ-200 מיליון ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2023. הגידול נובע בעיקר מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך של 92 מיליון ש"ח ומעליית ערך בסך של 55 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מהשפעת עליית המדד בתקופה והתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה ובאכלוס.

**חוב פיננסי, נטו (חוב בניכוי מזומנים, נכסים פיננסיים לזמן קצר ופקדון אצל נאמן)** – החוב הפיננסי, נטו הסתכם ליום 31 במרץ, 2024, בכ-11.2 מיליארד ש"ח, קיטון של 186 מיליון ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2023. הקיטון נובע בעיקר מהתזרים השוטף שייצרה החברה במהלך הרבעון בקיזוז השקעות בנדל"ן ונדל"ן להשקעה בהקמה והשפעת עליית המדד על החוב הצמוד למדד.

**זכאים ויתרות זכות** – עיקר הגידול נובע מדיבידנד שהוכרז וטרם שולם ליום 31 במרץ, 2024, בסך של 120 מיליון ש"ח.

## נזילות ומקורות מימון

### תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופה הסתכם ב-291 מיליון ש"ח לעומת 259 מיליון ש"ח אשתקד. הגידול נובע מגידול ברווח התפעולי בסך של 33 מיליון ש"ח שנובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד וקיטון בתשלומי מס, נטו, בסך של 27 מיליון ש"ח בקיזוז גידול בתשלומי ריבית, נטו של 20 מיליון ש"ח וקיטון בהון החוזר בסך של 16 מיליון ש"ח.

### תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה הסתכם ב-157 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 502 מיליון ש"ח אשתקד. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 92 מיליון ש"ח, תשלום מיסים בגין נדל"ן בסך של 10 מיליון ש"ח, השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 2 מיליון ש"ח, מזומן שהופקד אצל נאמן אג"ח (סדרות 'ו-י"ט) בסך של 51 מיליון ש"ח כבטוחה פיננסית, והשקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר בסך של 2 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים ששימש לפעילות השקעה כלל 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 קניון הראל בסך של 177 מיליון ש"ח.

### תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות המימון בתקופה הסתכם ב-616 מיליון ש"ח, לעומת תזרים שנבע מפעילות מימון בסך של 579 מיליון ש"ח אשתקד. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבע מפעילות המימון בתקופה המדווחת כוללים בעיקר הנפקת אגרות חוב בסך של 807 מיליון ש"ח, בקיזוז פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 191 מיליון ש"ח. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבע מפעילות המימון בתקופה המקבילה אשתקד כללו 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.

## סיכון נזילות

ליום 31 במרץ 2024, לחברה הון חוזר חיובי בסך של 102 מיליון ש"ח בהשוואה לגרעון בהון החוזר בסך של 1,408 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023, המעבר להון חוזר חיובי נובע בעיקר ממיחזור חוב בנקאי בסך 789 מיליון ש"ח כך שמועד פרעונו נדחה לחודשים מרץ ואפריל 2026, וכן מגיוס אגרות חוב שביצעה החברה בפברואר 2024 כמפורט בעמוד 25 בדוח דירקטוריון זה. להלן פירוט לגבי היקף הנדל"ן אשר אינו משועבד למועד הדוח:

9.7 מיליארד ש"ח	היקף נדל"ן להשקעה לא משועבד
40%	שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה
35%	שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה
57%	שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)*

\*בנוסף לחברה נדל"ן בשווי של כ-1.4 מיליארד ש"ח המשועבד כנגד מסגרות אשראי לא מנוצלות (כולל היתרה הנ"ל שיעור החוב המובטח הוא כ-52%). ליום 31 במרץ 2024, לא מתקיימים סימני אזהרה לפי תקנה (10) (ב) (14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, המחייבים פרסום דוח תזרים חזוי על ידי החברה.

### א. עדכון הערכות שווי ליום 31 במרץ 2024:

ליום 31 במרץ 2024, עודכנו הערכות השווי באופן פנימי על ידי הנהלת החברה. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 55 מיליון ש"ח, שנובעת בעיקר מעליית המדד בתקופה ומעדכון השווי ההוגן של פרויקטים בבנייה, וזאת בעיקר בעקבות התקדמות בבנייתם ושיווקם, בקיזז השקעות שביצעה החברה בנכסים קיימים אשר לא קיבלו ביטוי בשוויים.

### ב. דיבידנד שהוכרז

במרץ, 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 120 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 7 באפריל, 2024. במאי, 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 80 מיליון ש"ח, אשר ישולם ביום 20 ביוני, 2024.

### ג. הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרות קיימות

בפברואר, 2024, הנפיקה החברה:

- 738 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) של החברה המובטחות בשעבוד שני על קניין עופר הקריון בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.051 ש"ח ליחידה, בתמורה כוללת (ברוטו) של 776 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.83% צמודה למדד. 620 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה שימשה את החברה בפרעון חלקי מוקדם של אגרות חוב סדרה י' של החברה המובטחות בשעבוד ראשון על קניין עופר הקריון, שבוצעה לאחר תאריך המאזן, באפריל 2024.

- 625 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א) של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.061 ש"ח ליחידה, בתמורה כוללת (ברוטו) של 664 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.25% צמודה למדד.

מתוך סך התמורה הפקידה החברה סך של 674 מיליון ש"ח בפקדון אצל נאמן אג"ח (סדרות י' ו-י"ט) אשר ישמש כבטוחה פיננסית וכן לצורך פרעון חלקי מוקדם של אג"ח (סדרה י'), אשר בוצע בפועל ביום 1 באפריל 2024, כאמור לעיל.

### ד. הקצאת אופציות לעובדים

באפריל, 2024, הקצתה החברה 13,619 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות לנושא משרה (שאינו דירקטור או מנכ"ל) בחברה, מכוח מתאר לעובדים אשר פורסם ביום 13.03.2023, זאת בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מחודש מרץ, 2024.

### ה. הארכת מסגרות אשראי עם בנקים

- בינואר, 2024, נחתם כתב תיקון למסגרת אשראי קיימת בסך 642 מיליון ש"ח, והמועד האחרון לניצול מסגרת אשראי הוארך ליום 1 במרץ, 2026.

- בפברואר, 2024, האריכה החברה הסכם מסגרת אשראי נוספת בסך 147 מיליון ש"ח, עד ליום 1 באפריל, 2026.

### ו. רכישת קרקע

בפברואר, 2024, רכשה החברה 4 דונם נוספים סמוכים לקרקעות של החברה באזור צומת כנות בתמורה לכ-7 מיליון ש"ח.

## א. מינוי דירקטורים

ביום 18.4.2024 החל מר ארתור לשינסקי לכהן כדירקטור בחברה, בהמשך לאישורה של האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה מאותו מועד את מינויו. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 10 באפריל 2024 ו-18 באפריל 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-041457, 2024-01-044514 ו-2024-01-044523, בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

## ב. סיום כהונת דירקטורים

ביום 18.4.2024 חדל מר יצחק נודרי זיזוב לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-044520), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

## ג. מדיניות תגמול

ביום 18.4.2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בחברה, וזאת לתקופה בת שלוש (3) שנים החל ממועד אישורה באסיפה הכללית כאמור. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 באפריל 2024 בדבר זימון האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-041457), וכן דיווח מיידי של החברה מיום 18 באפריל 2024 בדבר תוצאות האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-044514), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

## ד. תנאי כהונת יו"ר הדירקטוריון

ביום 18.4.2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את תנאי כהונתה המעודכנים של יו"ר דירקטוריון החברה, גב' ליאורה עופר, וזאת למשך תקופה נוספת בת שלוש (3) שנים החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 באפריל 2024 בדבר זימון האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-041457), וכן דיווח מיידי של החברה מיום 18 באפריל 2024 בדבר תוצאות האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-044514), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

## ה. כתבי שיפוי ופטור

ביום 18.4.2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את הארכת תוקף כתבי ההתחייבות לשיפוי וכתבי הפטור לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, אשר בעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי באישור הארכת תוקפם, לתקופה נוספת בת כ-שמונה (8) שנים, עד ליום 20 בנובמבר 2032. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 באפריל 2024 בדבר זימון האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-041457), וכן דיווח מיידי של החברה מיום 18 באפריל 2024 בדבר תוצאות האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-044514), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

## ו. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

בימים 19 במאי 2024 ו-21 במאי 2024, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, 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, אשר תסתיים ביום 31.5.2024 (להלן: "פוליסת הביטוח הקודמת"), וזאת בהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה ולתנאי השוק, וכן לפעול לחידוש הפוליסה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1.6.2024. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה המתפרסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

## ז. תרומות

מדיניות החברה לגבי תרומות נקבעה לסכום שיהיה לא יותר מ-0.5% מהרווח הנקי. מתחילת שנת 2024 ועד למועד פרסום דוח זה תרמה מליסרון סך של כ-500 אש"ח.

## 1. דיווח פיננסי

### 1.1 אומדנים חשובנאיים קריטיים:

לדוח רבעוני זה צורפו עדכונים פנימיים להערכות שווי של הנכסים כדלקמן: קניון עופר רמת אביב ועופר הקריון אשר סווגו כהערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי". לפרטים אודות נכסים אלו, המסווגים כנכסים מהותיים מאוד בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון" הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראו סעיפים 2.1 ו-2.2 בהתאמה לעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. כמו כן ובהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", צורפו לדוח רבעוני זה עדכונים פנימיים להערכות שווי לעופר גרנד קניון חיפה, עופר הקניון הגדול פתח תקווה, קניון עופר באר שבע וכן חוצות המפרץ חיפה. לפרטים אודות נכסים אלו, בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון" הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, ראו סעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. לגילוי אודות הערכת שווי בהתאם לתקנה 8 ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ראו נספח ג' לדוח דירקטוריון זה.

## 2. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2024.

אנו מודים להנהלת החברה ולעובדיה על תרומתם הרבה ועבודתם המסורה.

אופיר שריד  
מנכ"ל

ליאורה עופר  
יו"ר הדירקטוריון

היום: 21 במאי, 2024

## 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 יזום



**נספח א' – טבלאות עזר מפורטות**

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה		
	ביום		
	31.12.2023	31.3.2023	
1,911	473	471	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
581	146	118	עלויות אחזקה ותפעול
<b>1,330</b>	<b>327</b>	<b>353</b>	<b>רווח גולמי</b>
(19)	(7)	(2)	הוצאות שיווק ופרסום
(87)	(21)	(22)	הוצאות הנהלה וכלליות
<b>1,224</b>	<b>299</b>	<b>329</b>	<b>רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
662	58	55	עליית שווי נדל"ן להשקעה, נטו
(74)	-	-	הוצאות אחרות, נטו
<b>1,812</b>	<b>357</b>	<b>384</b>	<b>רווח מפעולות רגילות לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
(525)	(140)	(98)	הוצאות מימון
66	8	27	הכנסות מימון
<b>1,353</b>	<b>225</b>	<b>313</b>	<b>רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה</b>
(316)	(55)	(69)	מסים על ההכנסה
<b>1,037</b>	<b>170</b>	<b>244</b>	<b>רווח לתקופה</b>

**לוח פירעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב**

להלן התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ, 2024 (במיליוני ש"ח):

סך הכל	הלוואות	ניירות ערך	בנטרול זכויות	הלוואות	אגרות חוב	
	שניתנו כנגד בטוחות	מסחריים והלוואות ז"ק	המיעוט בהלוואות מאוחדות	בנקאיות וממוסדות פיננסיים		
1,675	-	-	(3)	37	1,641	חלות שוטפת
3,184	-	-	(3)	673	2,514	שנה שנייה
1,853	-	-	(3)	178	1,678	שנה שלישית
1,417	-	-	(3)	31	1,389	שנה רביעית
4,823	(257)	99	(35)	429	4,587	שנה חמישית ואילך
<b>12,952</b>	<b>(257)</b>	<b>99</b>	<b>(47)</b>	<b>1,348</b>	<b>11,809</b>	<b>סך הכל פירעונות</b>
(43)						יתרת נכיון
<b>12,909</b>						<b>סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב*</b>

\* לא כולל חלק החברה בהלוואות אשר נטלה חברת אביב ייזום בסך של 527 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	במיליוני ש"ח
2023	2023	2024	
1,052	177	253	<b>רווח נקי לתקופה</b>
			<b>התאמות:</b>
(624)	(57)	(55)	בנטרול התאמת שווי הון
11	2	3	בנטרול פחת והפחתות
(20)	-	(7)	בנטרול הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
8	2	2	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
1	(1)	4	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(34)	(5)	(3)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
74	-	-	בנטרול הוצאות (הכנסות) אחרות
16	4	-	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
241	39	42	בנטרול מיסים נדחים, מיסים בגין שנים קודמות ומסי שבח הון
29	7	8	נוסף – FFO חברות בשליטה משותפת
(37)	(9)	(10)	בניכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
<b>717</b>	<b>159</b>	<b>237</b>	<b>סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות</b>
288	88	31	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
<b>1,005</b>	<b>247</b>	<b>268</b>	<b>סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה</b>
(11)	(4)	(3)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים (*)
<b>994</b>	<b>243</b>	<b>265</b>	<b>סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת המדד על מיסים)</b>
3.3%	1.1%	0.3%	<b>שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה</b>

(\*) בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון מהשינוי במדד (כ-88% 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 נכון ליום 31.03.2024

מהותיות	שווי שוק 31.03.2024 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.03.2024 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.03.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.03.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.03.2024 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה כן/לא	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	דירוג למועד הדוח	בהנפקה	שם חברה מדרגת	סדרה
מהותי	*888	10	1,497	1,498	1,320	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	כן	1.33%-2.29%	1.76%	קבועה	1,528,817	AA	A+	מעלות	<b>אליח יט'</b> 31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבות: 24/02/2019 16/04/2020
מהותי	1,427	7	1,411	1,414	1,245	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	כן	2.19%-2.82%	2.3%	קבועה	1,469,530	AA	A+	מעלות	<b>אליח י"א</b> 31/03/2015 הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017
מהותי	1,391	13	1,390	1,373	1,207	ריבית חצי שנתית קבועה – 1/27/4 בשנים 27/10 2016-2026 תשלום ב-27/10 בלבד ו-2026 תשלום ב-27/4 בלבד	כן	0.52%-2.29%	2.15%	קבועה	1,370,403	AA	AA-	מעלות	<b>אליח י"ד</b> 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020
לא מהותי	696	6	695	695	695	ריבית חצי שנתית קבועה – 30/6-1 בשנים 2016-2024 תשלום ב-30/12 (בלבד)	כן	3.15%-3.79%	3.5%	קבועה	1,062,425	AA	AA-	מעלות	<b>אליח ט"ז</b> 19/04/2016 הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017

① לפרטים אודות פדיון חלקי מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') אשר בוצע ביום 1 באפריל 2024, ראו עמוד 25 לדוח דירקטוריון זה.

**נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון נכון ליום 31.03.2024 (המשך)**

מהותיות	שווי שוק 31.03.2024 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.03.2024 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.03.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.03.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.03.2024 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	*1,069	13	1,080	1,074	950	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/4 ו- 01/10 בשנים 2017- 2027	כן	1.69%-2.66%	2.35%	קבועה	1,054,482	AA	AA-	מעלות	<b>אליח ט"ז</b> 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018 13/09/2023
מהותי	1,424	8	1,466	1,431	1,264	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	כן	0.75%-3.03%	2.25%	קבועה	1,580,456	AA	AA-	מעלות	<b>אליח י"ז</b> 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021 13/09/2023
לא מהותי	521	1	541	556	498	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2020-2028 תשלום ב-01/07 (בלבד)	כן	0.79%-2.93%	0.65%	קבועה	533,025	AA	AA	מעלות	<b>אליח י"ח</b> 03/03/2020 הרחבה: 27/03/2023
לא מהותי	1,204	4	1,215	1,270	1,136	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2021- 2029	כן	1.57%-2.83%	1.43%	קבועה	1,166,251	AA	AA	מעלות	<b>אליח י"ט</b> 18/08/2020 הרחבה: 20/02/2024
מהותי	1,214	1	1,353	1,392	1,269	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2022-2030 תשלום ב-01/01 (בלבד)	כן	0.38%-2.32%	0.25%	קבועה	1,398,495	AA	AA	מעלות	<b>אליח כ'</b> 17/08/2021 הרחבה: 01/11/2022
לא מהותי	1,157	10	1,118	1,107	1,079	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	כן	3.25%-3.78%	3.61%	קבועה	1,083,937	AA	AA	מעלות	<b>אליח כ"א</b> 27/03/2023 הרחבה: 20/02/2024

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

## הערות לנספח ב':

- קרבן אגרות החוב סדרות י' ו-י"א תפרענה ב-20 תשלומים, כמפורט להלן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרבן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 10 בינואר ו-10 ביולי, החל מיום 10 בינואר 2016 ועד ליום 10 בינואר 2025 (כולל). יתרת הקרבן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 10 ביולי 2025. בנוגע לפדיון מוקדם חלקי של אגרות חוב (סדרה י') ראו סעיף 42 להלן.
- פירעון אגרות החוב (סדרה י"ד) – תיפרע ב-20 תשלומים אשר ישולמו כדלקמן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרבן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 27 באפריל ו-27 באוקטובר, החל מיום 27 באוקטובר, החל מיום 27 באוקטובר 2016 ועד ליום 27 באוקטובר 2025 (כולל), ותשלום קרבן אחרון בשווי של 81% מקרבן אגרות החוב ישולם ביום 27 באפריל 2026.
- פירעון אגרות החוב (סדרה ט"ו) – תיפרע ב-19 תשלומים, כמפורט להלן: 17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרבן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-30 בדצמבר, החל מיום 30 בדצמבר 2016 ועד ליום 30 בדצמבר 2024 (כולל), כאשר תשלום הקרבן הראשון ישולם ביום 30 בדצמבר 2016; תשלום נוסף בשיעור של 20% מקרבן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2023; ותשלום נוסף בשיעור של 63% מקרבן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2024.
- פירעון אגרות החוב (סדרה ט"ז) – תיפרע ב-21 תשלומים, כמפורט להלן: 20 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרבן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר, החל מיום 1 באפריל 2017 ועד ליום 1 באפריל 2027 (כולל). יתרת הקרבן (80%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 באפריל, 2027.
- פירעון אגרות החוב (סדרה י"ז) – תיפרע ב-27 תשלומים שאינם שווים, פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, כמפורט בלוח תשלומי הקרבן שלהלן:

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

- הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2018 ועד ליום 1 בינואר 2032 (כולל).
- פירעון אגרות החוב (סדרה י"ח) – תיפרע ב-17 תשלומים, כמפורט להלן: 16 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרבן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2020 ועד ליום 1 בינואר 2028 (כולל). יתרת הקרבן (84%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי, 2028.
  - פירעון אגרות החוב (סדרה י"ט) – תיפרע ב-18 תשלומים, כמפורט להלן: 17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרבן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 1 בינואר 2029 (כולל). יתרת הקרבן (83%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי, 2029.
  - פירעון אגרות החוב (סדרה כ') – תיפרע ב-18 תשלומים, כמפורט להלן: 6 תשלומים שווים של 2% כל אחד מקרבן 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 מקרבן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 1 בינואר 2030 (כולל). יתרת הקרבן (77%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי, 2030.
  - פירעון אגרות החוב (סדרה כ"א) – תיפרע ב-27 תשלומים שאינם שווים, פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, כמפורט בלוח תשלומי הקרבן שלהלן:

מועד תשלום הקרבן (בחודשים ינואר ויולי)	שיעור פירעון הקרבן (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).

- לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 01-066691-2015).

11. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"א) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"א) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066691). לפרטים אודות התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לטטר כאמור.
12. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ד) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ד) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488).
13. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ו) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ו) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488). לעניין התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לטטר כאמור.
14. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
15. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 9 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 4 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-017334).
16. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ח) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-01780, בהתאמה).
17. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ט) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
18. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ') ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).
19. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ"א) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ"א) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 26 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-027175).
20. הנאמן של אגרות החוב סדרות י', י"ד, ט"ז, י"ח, י"ט ו-כ' - רזניק פז נבו נאמנות בע"מ, האחראית על הסדרות אצל הנאמן הינה עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דוא"ל [michal@rpn.co.il](mailto:michal@rpn.co.il); כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778.
21. הנאמן של אגרות החוב סדרות י"א, ט"ו, י"ז ו-כ"א - הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. איש הקשר הינו עו"ד דן אבנון, טל' 03-5274867. דואר אלקטרוני [hermetic@hermetic.co.il](mailto:hermetic@hermetic.co.il) כתובת דואר: רח' הירקון 113 ת"א. ת.ד. 3524 ת"א 61034.
22. למועד הדוח ובמהלך תקופת הדוח החברה עמדה ועומדת בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב של החברה לפירעון מיידי.
23. החברה לא נדרשה במהלך תקופת הדיווח על ידי הנאמנים של אגרות החוב של החברה לבצע פעולות כלשהן ביחס לאגרות החוב.
24. ליום אישור הדוחות הכספיים מדרגות כל אגרות החוב הלא מובטחות של החברה וכן ואגרות החוב המובטחות בנכסי נדל"ל של החברה בדירוג IAA. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 18.2.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-014560) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה ט"ו) ו-(סדרה י"ז), (סדרה כ"א) של החברה אינן מובטחות.
25. להבטחת אגרות החוב (סדרה י') משועבדות בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק, לרבות הפירות ותגמולי הביטוח הנובעים ממנו. לפרטים אודות השווי של מתחם הקריון ראו עדכון הערכת השווי אשר מפורסם בד בבד עם דוח זה. לפרטים אודות מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066961).
26. 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, אשר בחודש דצמבר מוזגה עם ולתוך 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.
27. להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ז), שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות הבעלות של מ.ל.א, במקרקעין המיוחסים לקניין עופר גרנד קניין בבאר שבע ובכלל זה זכות מ.ל.א לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס המשועבד. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט"ז) המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
28. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ח), שעבדה חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חברה המוחזקת 50% על ידי החברה) ("**הממשכנתא**") 50% בלתי מסוימים מהזכויות בחוצות המפרץ (כפי שהוגדרה בשטר הנאמנות), לרבות 50% מזכויות הממשכנתא לקבלת הפירות הנובעים מחוצות המפרץ (כול מהסכמי השכירות) לרבות הפירות שינבעו ככל שינבעו ממימוש זכויות בנייה נוספות. קיימות או עתידיות בחוצות המפרץ ו/או אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שיתווספו כבטוחה ו/או שיחליפו את חוצות המפרץ כפי שיהיה אותה עת. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ח) המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020) (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-017860, בהתאמה).
29. 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 הבטחה לאגרות חוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (י"ט) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).

30. להבטחת אגרות החוב (סדרה כ'), נרשמה הערת אזהרה והתחייבות לרישום משכנתא, וכן שיעבדה החברה, בשעבוד מדרגה ראשונה, את הפירות, תגמולי הביטוח והזכויות להירשם כבעלים על "מתחם הגרנד קניון" בחיפה אשר בבעלות חברת בת (100%) של החברה. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות חוב (סדרה כ') ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 065470-01-2021).

31. הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב של החברה כמפורט לעיל הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.

32. 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- 31/12/2023	מועד בחינה- 31/03/2024	ההתניה הפיננסית	סדרה
		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"ד), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה ז"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ'), (סדרה כ"א)
הון עצמי – 11.1 מיליארד ש"ח	הון עצמי – 11.2 מיליארד ש"ח		

		יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, בתוספת התחייבות מיסים נדחית נטו לא יפחת מ-25%-20% (לפי הסדרה הרלוונטית) מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות.	אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ'), (סדרה כ"א)
יחס הון העצמי למאזן – 56%	יחס הון עצמי למאזן – 55%		
		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 שוטפים מסוג הלוואות ופקדונות לזמן קצר (שאינם מוגבלים).	

33. אגרות החוב (סדרה י' וסדרה י"א) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2015.

34. אגרות החוב (סדרה י"ד) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2016.

35. קרן וריבית אגרות החוב (סדרה ט"ו) אינן צמודות.

36. אגרות החוב (סדרה ט"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2016.

37. אגרות החוב (סדרה י"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2018.

38. אגרות החוב (סדרה י"ח) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.

39. אגרות החוב (סדרה י"ט) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.

40. אגרות החוב (סדרה כ') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יולי 2021.

41. אגרות החוב (סדרה כ"א) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2023.

42. בפברואר, 2024, הנפיקה החברה 738,251 אלף ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) של החברה בתמורה כוללת (ברוטו) של 776 מיליון ש"ח ו-624,504 אלף ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א) של החברה בתמורה כוללת (ברוטו) של 663 מיליון ש"ח. במקביל הודיעה החברה על אישור דירקטוריון

החברה לביצוע פדיון מוקדם חלקי של כ-541,344 אלף ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') בסך של 622 מיליון ש"ח מתוך תמורת הנפקה של אגרות חוב סדרה י"ט כאמור, אשר בוצע בפועל ביום 1 באפריל 2024. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 19 בפברואר 2024

(אסמכתא מס': 015169-01-2024), מיום 6 במרץ 2024 (אסמכתא מס': 019945-01-2024), מיום 23 במרץ 2024 (אסמכתא מס': 01-2024-025150)

ומיום 1 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 01-2024-036945), אשר הפרטים בהם כלולים בזאת על דרך ההפניה.

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

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

עופר רמת אביב	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2024	עיתוי ההערכה
2,894	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,894	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
הנהלת החברה	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור היוון 6.25%-7.25% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר הקריון	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2024	עיתוי ההערכה
2,646	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,646	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
הנהלת החברה	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור היוון 6.75%-7.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.25%-10.39% להכנסות אחרות - שטח של כ-5,100 מ"ר המושכר לגופים ממשלתיים הוון בשיעור של 5.5%	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה



עופר הקניון הגדול פתח תקווה	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2024	עיתוי ההערכה
2,053	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,053	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
הנהלת החברה	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור היוון 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
31/03/2024	עיתוי ההערכה
1,901	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,901	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
הנהלת החברה	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור היוון 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
31/03/2024	עיתוי ההערכה
1,434	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,434	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
הנהלת החברה	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור היוון 7.75%-6.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.5%-8.25% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

חוצות המפרץ (חלק החברה 50%)	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2024	עיתוי ההערכה
757	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,514	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
הנהלת החברה	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור היוון 6.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.5%-8.25% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

**נספח ד' – פירוט פרויקטים למגורים אביב ייזום**

**פרויקטים בתהליך בנייה**

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת הבנייה	סה"כ יחידות לבנייה	סה"כ יח"ד לשיווק בפרויקט	סה"כ יח"ד למגורים שנמכרו	שיעור השלמה הנדסי (%)	סה"כ הכנסות צפויות מהפרויקט (במיליוני ש"ח)		יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (במיליוני ש"ח)		רווח גולמי שהוכר עד ליום 31.03.2024	
							סה"כ עלויות צפויות (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)		
אביב במגורי האומה	51%	דצמ-2018	266	254	253	שלב א'-100% שלב ב'-100%	630	499	131	181	81	103
אביב בפודים	80%	אפר-2022	111	74	66	41%	221	183	38	54	24	14
<b>סה"כ</b>			<b>377</b>	<b>328</b>	<b>319</b>		<b>851</b>	<b>682</b>	<b>169</b>	<b>235</b>	<b>105</b>	<b>117</b>
<b>סה"כ חלק אביב ייזום</b>			<b>224</b>	<b>189</b>	<b>182</b>		<b>498</b>	<b>401</b>	<b>97</b>	<b>136</b>	<b>61</b>	<b>64</b>

**פרויקטים בתכנון**

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות אחר בבנין אחר	סה"כ דירות המיועדות למכירה	סה"כ צפויות מהפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	% רווח גולמי מעלות
רידינג, תל אביב	85%	2024	94%	התקבל היתר בנייה	36	84	207	166	41	25%
המקור, רמת גן*	84.75%	2024	96%	התקבל היתר בנייה בתנאים, פועלים להשלמת התנאים	24	72	152	129	23	18%
חפץ חיים, תל אביב*	70%	2024	100%	התקבל היתר בנייה	32	63	119	101	18	18%
הסתדרות מתחם ג', גבעתיים*	85%	2024	100%	התקבל היתר בנייה בתנאים, פועלים להשלמת התנאים	115	332	908	759	149	20%
הסתדרות מתחם ד', גבעתיים	85%	2025	89%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	8 + 48 חנויות	142	332	257	75	29%
הסתדרות מתחם ה', גבעתיים	85%	2025	94%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	48	134	313	255	58	23%
הסתדרות מתחם ו', גבעתיים	85%	2027	79%	התב"ע אושרה בוועדה המקומית, נמצאת לקראת הפקדה להתנגדויות	208	582	1,297	1,058	239	23%
הסתדרות מתחם יא', גבעתיים	85%	2025	90%	התב"ע קיבלה תוקף, הוגשה בקשה להיתר בנייה	50	160	371	289	82	28%
הסתדרות מתחם יב', גבעתיים	85%	2025	90%	התב"ע קיבלה תוקף, נערכים להגשת בקשה להיתר בנייה	50	160	358	287	71	25%
מעוז אביב, תל אביב	80%	2025	91%	הוגשה בקשה להיתר בנייה ובקשה להיתר חפירה ודיפון	96	266	590	484	106	22%
סוקולב, רמת גן	85%	2026	77%	התקבלו הערות לתכנית מוועדה המחוזית, פועלים לתיקון	2 + 33 יח"ד מסחר	99	169	143	26	18%
מעלה השואבה, רמת גן	85%	2026	96%	התקבל אישור הועדה המחוזית לתב"ע בתנאים	47 + מחסן	132	233	199	34	17%

## פרויקטים בתכנון (המשך)

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ הכנס' צפויות			% רווח גולמי מעלות
					סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות המיועדות למכירה	סה"כ עלויות צפויות (במיליוני ש"ח)	
הרואה הגת בן גוריון, רמת גן	85%	לא	73%	הוגשו מסמכים לקראת דיון בועדה המקומית	10 + 66 יח"ד מסחר	186	403	22%
עוזיאל, רמת גן	85%	2027	71%	תכנון ראשוני מול העירייה	2 + 48 יח"ד מסחר	130	192	17%
יפת, תל אביב	43%	2026	67%	הוגשו מסמכים לקראת דיון בועדה המקומית	97	269	457	11%
<b>סה"כ</b>					<b>998</b>	<b>2,811</b>	<b>6,101</b>	<b>21%</b>
<b>סה"כ חלק אביב ייזום</b>					<b>796</b>	<b>2,253</b>	<b>4,946</b>	<b>22%</b>

\* בפרויקטים אביב המקור, אביב חפץ חיים ואביב בהסתדרות ג' החלה מכירת דירות במהלך הרבעון ועד למועד פרסום דוח זה נמכרו 54 דירות.

## קרקעות שהחברה רכשה

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות בפרויקט	סה"כ הכנס' צפויות			% רווח גולמי מעלות
					סה"כ עלויות צפויות (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח גולמי מעלות	
פרויקט שחקים, הרצליה	88%	2025	המקומית	מ"ר מסחר	1,170 + 733	3,443	2,872	20%
אביב בשירת הים	100%	2025	תב"ע מאושרת, הכנת בקשה להיתר בנייה	126		535	456	17%
טבנקין, תל אביב	95%	2026	בהליכי אישור תב"ע	120		475	429	11%
<b>סה"כ</b>				<b>979</b>		<b>4,453</b>	<b>3,757</b>	<b>18%</b>
<b>סה"כ חלק אביב ייזום</b>				<b>885</b>		<b>4,016</b>	<b>3,391</b>	<b>18%</b>

- הפרויקטים אביב באחימאיר, אביב בחנקין ואביב בנצח הסתיימו והוכר בגינם כל הרווח הגולמי.
- בנוסף מקדמת אביב ייזום 22 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 קיימים) כ-4,450 דירות.

# דוחות כספיים

## ליום 31 מרץ 2024



מליסרון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2024

(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 2024 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-459 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ 2024, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם בכ-6 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

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

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 21 במאי, 2024

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

משרד נצרת  
מרג' אבן 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](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

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

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

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

31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
625	879	1,375
358	330	371
1	1	674
62	32	40
37	42	38
112	79	112
1,195	1,363	2,610
-	1	-
1,222	1,186	1,228
558	601	557
10	61	10
11	9	10
24,124	23,189	24,330
25,925	25,047	26,135
27,120	26,410	28,745
927	779	136
1,113	873	1,641
154	262	195
298	473	414
111	101	122
2,603	2,488	2,508
9,378	9,503	10,126
530	693	1,312
3,499	3,295	3,541
2	3	2
60	141	73
13,469	13,635	15,054
10,547	9,794	10,673
501	493	510
11,048	10,287	11,183
27,120	26,410	28,745

## נכסים שוטפים:

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

## נכסים לא שוטפים:

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

## התחייבויות שוטפות:

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

## התחייבויות לא שוטפות:

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

## הון:

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

21 במאי, 2024

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		
	31.12.2023	31.3.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,803	436	461	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
462	107	104	עלויות אחזקה ותפעול
1,341	329	357	<b>רווח גולמי</b>
77	19	18	הוצאות הנהלה וכלליות
16	5	1	הוצאות פרסום ושיווק
1,248	305	338	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
624	57	55	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
34	5	3	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
74	-	-	הוצאות אחרות, נטו
1,832	367	396	<b>רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
536	144	100	הוצאות מימון
66	9	27	הכנסות מימון
1,362	232	323	<b>רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה</b>
310	55	70	הוצאות מיסים על ההכנסה
1,052	177	253	<b>רווח נקי</b>
			<b>רווח נקי המיוחס ל:</b>
1,037	170	244	בעלי המניות של החברה
15	7	9	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,052	177	253	
			<b>סך הכל רווח כולל מיוחס ל:</b>
1,037	170	244	בעלי המניות של החברה
15	7	9	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,052	177	253	
			<b>רווח למניה רגילה 1 ש"ח (בש"ח)</b>
21.84	3.59	5.13	המיוחס לבעלי המניות של החברה:
			רווח בסיסי ומדולל
			מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
47,498	47,491	47,521	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
11,048	501	10,547	8,327	(9)	(4)	19	2,152	62
253	9	244	244	-	-	-	-	-
2	-	2	-	-	-	2	-	-
(120)	-	(120)	(120)	-	-	-	-	-
11,183	510	10,673	8,451	(9)	(4)	21	2,152	62

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024:

סך הכל רווח כולל לתקופה

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שהוכרז (ראו ביאור 4.ג.)

יתרה ליום 31 במרץ 2024

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				הון המניות הנפרע
				קרן הון בנין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בנין הפרשי תרגום	קרן הון בנין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	
<b>בלתי מבוקר</b>								
10,368	486	9,882	7,670	(9)	(4)	14	2,149	62
177	7	170	170	-	-	-	-	-
2	-	2	-	-	-	2	-	-
(260)	-	(260)	(260)	-	-	-	-	-
10,287	493	9,794	7,580	(9)	(4)	16	2,149	62

יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)

שינויים בתקופה של שלושה חודשים  
שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023:

סך הכל רווח כולל לתקופה

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שהוכרז

יתרה ליום 31 במרץ 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרן הון בנין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בנין הפרשי תרגום	קרן הון בנין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
10,368	486	9,882	7,670	(9)	(4)	14	2,149	62
								יתרה ליום 1 בינואר 2023
								שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:
1,052	15	1,037	1,037	-	-	-	-	-
								סך הכל רווח כולל לשנה
-	-	-	-	-	-	(3)	3	-
								הנפקת מניות לעובדים
8	-	8	-	-	-	8	-	-
								עלות תשלום מבוסס מניות
(380)	-	(380)	(380)	-	-	-	-	-
								דיבידנד שחולק
11,048	501	10,547	8,327	(9)	(4)	19	2,152	62
								יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	
	31.12.2023	31.3.2023		31.3.2024
	מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר
1,052	177	253	רווח נקי לתקופה התאמות בגין:	
(28)	(5)	(3)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו	
(624)	(57)	(55)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	
63	3	3	פחת והפחתות	
8	2	2	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	
310	55	70	הוצאות מיסים על ההכנסה	
(12)	(4)	(5)	הכנסות מימון מהלוואות שניתנו, נטו	
27	11	5	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה	
303	90	30	שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה	
(16)	(3)	-	השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה	
(23)	(1)	(11)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר	
1,060	268	289		
(27)	4	28	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>	
5	-	-	ירידה (עלייה) בלקוחות	
(31)	(1)	(5)	ירידה בחייבים ויתרות חובה	
50	30	(3)	ירידה בספקים ונותני שירותים	
10	2	(1)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות	
7	35	19	עלייה (ירידה) בהתחייבויות אחרות	
(88)	(44)	(17)	מס הכנסה ששולם, נטו	
979	259	291	<b>מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</b>	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים	
שהסתיימה	שהסתיימה ביום	
ביום	31.3.2023	31.3.2024
31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
2	2	-
(10)	(5)	(2)
(1,030)	(645)	(92)
(16)	(16)	(10)
(23)	(6)	(2)
(79)	(9)	-
178	177	(51)
(978)	(502)	(157)
(380)	-	-
147	147	-
(38)	(9)	(10)
(5)	(1)	(1)
1,232	585	807
(875)	(143)	(180)
81	579	616
82	336	750
543	543	625
625	879	1,375

## תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

החזר הלוואה וריבית מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו  
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה  
מיסים ששולמו בגין נדל"ן להשקעה  
השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים  
תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה  
החזר (מתן) הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו

## מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

## תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד ששולם  
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי  
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים  
אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו  
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)  
פרעון אגרות חוב

## מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עלייה במזומנים ושווי מזומנים  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
79	72	77	
-	-	620	
-	260	120	
-	6	-	

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

הפקדה בנאמנות בגין הנפקת אג"ח (ראו ביאור 4.ב.).

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

דיבידנד שהוכרז בחברה מוחזקת וטרם התקבל

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
259	59	75	
40	17	13	

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 למגורים והתחדשות עירונית באמצעות אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ בה מחזיקה החברה 50% מהון המניות.

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-47.02% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. נכון למועד הדוח, מחזיקה הנב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) ב-100% מעופר השקעות. בנוסף לאמור מחזיקה הנב' 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:

31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024	
105.1	102.8	105.4	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024	
3.34	1.08	0.29	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, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, לרבות האמור להלן: דוחות כספיים ביניים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2024, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בדוחות כספיים אלה יחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023, והביאורים המצורפים להם.

## ב. תקני דיווח כספי חדשים:

## תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18")

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים וביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את השוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות, אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומה, על הדוחות הכספיים.

## 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>31.12.2023</u>	<u>31.3.2023</u>	<u>31.3.2024</u>
358	330	371
358	330	371

## 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>31.12.2023</u>		<u>31.3.2023</u>		<u>31.3.2024</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>	
10,055	10,563	9,992	10,435	10,993	11,840	התחייבויות פיננסיות
538	562	539	573	532	556	אגרות חוב סחירות הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה

- (1) השווי ההוגן של אגרות החוב הסחירות מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן. כמו כן, השווי ההוגן לוקח בחשבון את יום האקס שחל לפני תאריך המאזן.
- (2) הערך בספרים של אגרות החוב כולל פרמיה/ניכיון, התאמות לשווי הוגן שנרשמו בעת רכישת בריטיש ישראל השקעות בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה) וריבית לשלם.

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

## א. עדכון הערכות שווי ליום 31 במרץ 2024:

ליום 31 במרץ, 2024, עודכנו הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה על ידי הנהלת החברה. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ, 2024, עליית שווי, נטו, של נדל"ן להשקעה בסך של 55 מיליון ש"ח, שנובעת בעיקר מעדכון מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד ועדכון השווי ההוגן של פרויקטים בבנייה, וזאת בעיקר בעקבות התקדמות בבנייתם ובשיווקם (חתימה על חוזי השכירות), בקיזוז השקעות שביצעה החברה בנכסים קיימים אשר לא קיבלו ביטוי בשווי.

## ב. הרחבת אגרות חוב ופדיון מוקדם:

- בפברואר, 2024, הנפיקה החברה 738.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) המובטחות בשעבוד שני על "עופר הקריון", בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.051 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט), בתמורה כוללת (ברוטו) של 776 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.83% צמודה למדד. סך של 620 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה הופקד בנאמנות ושימש את החברה לפרעון חלקי מוקדם של אגרות חוב (סדרה י"ט) המובטחות בשעבוד ראשון על "עופר הקריון", אשר בוצע ביום 1 באפריל, 2024.
- בפברואר, 2024, הנפיקה החברה בנוסף, 624.5 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.061 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א), בתמורה כוללת (ברוטו) של 663 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.25% צמודה למדד.

## ג. דיבידנד שהוכרז:

- במרץ, 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 120 מיליון ש"ח (כ-2.5 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם ביום 7 באפריל, 2024.
- במאי, 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 80 מיליון ש"ח, אשר ישולם ביום 20 ביוני, 2024.

## ד. הארכת מסגרות אשראי עם תאגיד בנקאי:

- בינואר, 2024, נחתם כתב תיקון למסגרת אשראי קיימת בסך 642 מיליון ש"ח, והמועד האחרון לניצול מסגרת האשראי הוארך מיום 1 במרץ, 2024 ליום 1 במרץ, 2026.
- בפברואר, 2024, האריכה החברה הסכם מסגרת אשראי נוספת בסך 147 מיליון ש"ח, והמועד האחרון לניצול מסגרת האשראי הוארך מיום 30 בנובמבר, 2024 עד ליום 30 באפריל, 2026.

## ה. רכישת קרקע:

- בפברואר, 2024, רכשה החברה 4 דונם נוספים סמוכים לקרקעות שבבעלות החברה באיזור צומת כנות בתמורה לכ-7 מיליון ש"ח.

## ו. פרויקט "Landmark Tel Aviv":

- באפריל, 2024, התקבל אישור אכלוס (טופס 4) עבור מגדל A בפרויקט, בו מחזיקה החברה ביחד עם שותף בחלקים שווים.

ז. עסקאות עם בעלי שליטה, בעלי עניין וצדדים קשורים:

ביום 18 באפריל, 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את ההחלטות כדלקמן:

- אישור תנאי כהונתה המעודכנים של יו"ר דירקטוריון החברה, גב' ליאורה עופר, וזאת למשך תקופה נוספת בת שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה.
- אישור הארכת תוקף כתבי ההתחייבות לשיפוי וכתבי הפטור לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה, כפי שיכהנו מעת לעת, אשר בעלת השליטה בחברה עשויה להיחשב כבעלת עניין אישי באישור הארכת תוקפם, לתקופה נוספת בת כשמונה שנים, עד ליום 20 בנובמבר 2032.
- אישור מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בחברה, וזאת לתקופה בת שלוש שנים החל ממועד אישורה באסיפה כאמור.

## א. כללי:

מערכת הדיווחים המועברת למקבל החלטות 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 עד ליום 31 בדצמבר, 2023 גם את פעילות הדיגיטל של החברה).

נתוני המגזרים כוללים גם את פעילותן של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, וזאת לפי חלקה של החברה בחברות אלו, ומבוטלות בטור ההתאמות.

## ב. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות:

## לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024

מאחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
461	(27)	488	16	472	הכנסות מחיצוניים
104	(18)	122	15	107	הוצאות
357	(9)	366	1	365	<b>תוצאות המגזר (רווח גולמי)</b>
55	(1)	56	-	56	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
18					הוצאות הנהלה וכלליות
1					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני, נטו
3					<b>רווח תפעולי</b>
396					הוצאות מימון, נטו
73					<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
323					

## 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	<b>תוצאות המגזר (רווח גולמי)</b>
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					<b>רווח תפעולי</b>
367					הוצאות מימון, נטו
135					<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>
232					

ביאור 5 – דיווח מגזרי (המשך):

ב. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023</u>					
<u>מאוחד</u>	<u>התאמות</u>	<u>סה"כ</u>	<u>אחר</u>	<u>נכסים מניבים</u>	
1,803	(178)	1,981	154	1,827	הכנסות מחיצוניים
462	(136)	598	147	451	הוצאות
1,341	(42)	1,383	7	1,376	<b>תוצאות המגזר (רווח גולמי)</b>
					עליית (ירידת) ערך נדל"ן
624	(22)	646	(1)	647	להשקעה, נטו
77					הוצאות הנהלה וכלליות
16					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי
34					מאזני, נטו
74					הוצאות אחרות, נטו
1,832					<b>רווח תפעולי</b>
470					הוצאות מימון, נטו
<u>1,362</u>					<b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>

ג. ניתוח הכנסות לפי סוגי שימושים:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>	<u>לתקופה של שלושה חודשים</u>	<u>לתקופה של שלושה חודשים</u>	
<u>2023</u>	<u>שהסתיימה ביום 31 במרץ</u>	<u>שהסתיימה ביום 31 במרץ</u>	
	<u>2023</u>	<u>2024</u>	
1,369	328	358	מסחר
415	102	103	משרדים והייטק
19	6	=	אחר
<u>1,803</u>	<u>436</u>	<u>461</u>	סה"כ *

\*הנתונים אינם כוללים את ההכנסות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2024

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

בלתי מבוקר

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2024

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

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

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

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



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

### לתקנות ניירות ערך (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 2024 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-459 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ 2024 ואשר הרווח מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ-6 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, 2024

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

משרד נצרת  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

משרד אילת  
המרכז העירוני  
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](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

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

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

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

31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים:</b>
522	793	1,249	מזומנים ושווי מזומנים
358	330	371	נכסים פיננסיים לזמן קצר
-	-	674	פקדונות לזמן קצר
14	4	8	לקוחות
7	18	9	חייבים ויתרות-חובה
546	1,082	512	חברות בנות
112	79	112	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
<u>1,559</u>	<u>2,306</u>	<u>2,935</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
10,679	11,247	10,844	השקעות במוחזקות
3,622	3,615	3,508	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
22	18	32	נכסים בלתי מוחשיים
4	2	4	רכוש קבוע
6,995	4,568	7,111	נדל"ן להשקעה
-	50	-	נכסים אחרים
<u>21,322</u>	<u>19,500</u>	<u>21,499</u>	
<u>22,881</u>	<u>21,806</u>	<u>24,434</u>	
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
267	120	120	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות
1,113	873	1,641	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
47	46	71	ספקים ונותני שירותים
189	362	301	זכאים ויתרות-זכות
7	3	10	הפרשות
<u>1,623</u>	<u>1,404</u>	<u>2,143</u>	
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
9,378	9,503	10,126	אגרות חוב
369	523	512	התחייבויות לתאגידים אחרים לזמן ארוך
953	531	969	מיסים נדחים
1	2	1	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
10	49	10	התחייבויות לאחרים
<u>10,711</u>	<u>10,608</u>	<u>11,618</u>	
			<b>הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:</b>
2,220	2,214	2,222	הון מניות נפרע וקרנות הון
8,327	7,580	8,451	עודפים
<u>10,547</u>	<u>9,794</u>	<u>10,673</u>	
<u>22,881</u>	<u>21,806</u>	<u>24,434</u>	

21 במאי, 2024

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		
	31.12.2023	31.3.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
233	53	105	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
64	14	27	עלויות אחזקה ותפעול
169	39	78	<b>רווח גולמי</b>
22	5	8	הוצאות הנהלה וכלליות
4	2	-	הוצאות שיווק
143	32	70	<b>רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
89	41	-	הוצאות אחרות
142	(7)	47	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
196	(16)	117	<b>רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות</b>
483	134	90	הוצאות מימון
351	93	73	הכנסות מימון
1,014	214	165	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,078	157	265	<b>רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה</b>
(41)	13	(21)	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
1,037	170	244	<b>רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם</b>

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום			
	31.12.2023	31.3.2023		31.3.2024
	מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>	
1,037	170	244	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם התאמות בגין:	
(1,008)	(214)	(165)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו	
(142)	7	(47)	ירידת (עליית ערך) שווי הון נדל"ן להשקעה	
6	1	3	פחת והפחתות	
8	2	2	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	
41	(13)	21	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה	
(16)	(3)	-	השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה	
20	6	1	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה	
303	89	30	שערוך אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה	
(100)	(42)	(4)	שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה	
(23)	(1)	(11)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר	
126	2	74		
			<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>	
(4)	-	6	ירידה (עלייה) בלקוחות	
8	2	(2)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	
(14)	(2)	4	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	
87	40	1	עלייה בזכאים ויתרות זכות	
9	1	-	עלייה בהתחייבויות אחרות	
86	41	9		
212	43	83	<b>מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</b>	

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	
	31.12.2023	31.3.2023		31.3.2024
	מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר
559	285	148	החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו	
(16)	(16)	(10)	מיסים ששולמו בגין נדל"ן להשקעה	
(10)	(5)	(2)	השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו	
(13)	(4)	(13)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים ורכוש קבוע	
(788)	(573)	(49)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	
-	-	(51)	הפקדה בפקדון לזמן קצר	
(268)	(313)	23	<b>מזומנים, נטו, מפעילות השקעה</b>	
(380)	-	-	<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>	
(21)	(5)	(5)	דיבידנד ששולם	
147	147	-	פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	
(5)	(1)	(1)	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	
1,232	585	807	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו	
(875)	(143)	(180)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	
98	583	621	פרעון אגרות חוב	
<b>42</b>	<b>313</b>	<b>727</b>	<b>מזומנים, נטו, מפעילות מימון</b>	
<b>480</b>	<b>480</b>	<b>522</b>	<b>עליה במזומנים ושווי מזומנים</b>	
522	793	1,249	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה</b>	
			<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה</b>	

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		
	31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
32	25	20	
(23)	-	-	
-	-	620	
-	6	-	
-	260	120	

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

השקעה בשטר הון בחברה מוחזקת

הפקדה בנאמנות בגין הנפקת אג"ח

דיבידנד שהוכרז בחברה מוחזקת וטרם התקבל

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2023	31.3.2023	31.3.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
215	52	67	
197	43	56	

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

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

ביאור 1 – פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד:

- א. המידע הכספי ביניים הנפרד של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שישומה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2024 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ומפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו וכן בביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2024.

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 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 21 במאי 2024 על הדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2024 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 2024

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

משרד נצרת  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

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

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

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

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



דוח רבעוני בדבר הערכת  
הדירקטוריון וההנהלה את  
אפקטיביות הבקרה  
הפנימית בתאגיד



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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. 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, בפיקוח 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 31.12.2023 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.12.2023 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח 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 הכספים.**

**תאריך: 21 במאי, 2024**

**מליסרון בע"מ**

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר דירקטוריון	_____	21.5.2024
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	21.5.2024

**הצהרת מנהל כללי**

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (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, 2024

-----  
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 2024 (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, 2024

-----  
אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים