

סליסרון

דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה
ביום 30 ביולי 2024



עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד



עדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד"

לדוח התקופתי לשנת 2023 (להלן: "הדוח התקופתי")¹ של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד" או "החברה")²

1. סעיף 1.6 לפרק תיאור עסקי התאגיד (תרשים מבנה החזקות של החברה למועד פרסום הדוח) יעודכן כדלקמן:

ביום 30.6.2024 אישר דירקטוריון החברה, בין היתר, מיזוגים סטוטוריים שאינם מהותיים מטעמים של ייעול ניהולי ותפעולי, לפיהם תמוזגנה קניון רמת אביב בע"מ וגרופר קניות חברתיות בע"מ, חברות בנות בבעלות מלאה של החברה, עם ולתוך החברה, אשר כפופים להתקיימותם של מספר תנאים ואשר טרם הושלמו למועד הדוח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 1.7.2024 (אסמכתא מס': 066933-01-2024) וביאור ח' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30.6.2024, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2. סעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד (השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה) יעודכן כדלקמן:

ביום 10.7.2024, בהתאם להודעה שנמסרה לחברה, הושבו לעופר השקעות בע"מ ("עופר השקעות"), בעלת השליטה בחברה, 379,998 מניות מתוך 1,900,000 מניות אשר הועברו לצורך תיחום חשיפה במסגרת עסקה פיננסית מיום 20.1.2021 בין עופר השקעות לבין בנק השקעות זר, JPMorgan ("הגוף הפיננסי"), ואשר בהתאם לתנאי העסקה הפיננסית תוחזרנה לעופר השקעות לשיעורין במועדים הקבועים בהסכם במספר מועדי סגירה (החל מהרבעון השני של שנת 2024 ועד לרבעון השלישי של שנת 2025), והכל כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 20.1.2021 (אסמכתא מס': 01-2021-008728). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11.7.2024 (אסמכתא מס': 071424-01-2024), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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

ביום 14.8.2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 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.

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

² העדכון הינו בהתאם לתקנה 39 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, וכולל שינויים או חידושים מהותיים בעסקי החברה, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שאירעו החל ממועד פרסום העדכון לרבעון הראשון לשנת 2024 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה (פורסם ביום 22 במאי 2024 מס' אסמכתא: 050107-01-2024) ועד למועד פרסום עדכון זה או שהחברה סברה כי יש לציין בדוח זה, בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות הערך לעיגון הנחייית ילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (במסגרת פרויקט שיפור דוחות) מחדש ינואר, 2011.

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

4.1 סעיף 13.1 נתונים עיקריים של קניין עופר רמת אביב³ יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2024		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
2023			
2,886	2,894	2,936	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
169	47	47	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
109	3	39	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	⁴ 99%	שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.41%	*6.76%	*6.79%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
156	159	178	שווי זכויות/קרקות/נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
508	⁷ 524	⁶ 527	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ⁵
100	102	102	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ⁸

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

³ לפרטים בדבר שעבודים בקשר עם קניין עופר רמת אביב, ראו בסעיף 13.1.5 בדוח התקופתי לשנת 2023.

⁴ הירידה בשיעור התפוסה נובע משטחי משרד שהתפנה.

⁵ 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.

⁶ ראה ה"ש 7 להלן.

⁷ מרבית העלייה נובעת מגידול בתוספות פדיון בתקופה.

⁸ ראו ה"ש 5 לעיל.

4.2. 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 2024		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס (100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
2023			
2,628	2,646	2,740	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
158	43	44	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
52	4	79	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
98%	98%	98%	שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.41%	*6.64%	*6.53%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
188	¹⁰ 195	198	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ⁹
72	73	73	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ¹¹

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

9 ראו ה"ש 5 לעיל.
10 ראו ה"ש 7 לעיל.
11 ראו ה"ש 5 לעיל.

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

5.1. 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%)
	רבעון 1	רבעון 2	
2023			
1,898	1,901	1,935	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
124	33	34	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
74	(3)	32	רווחי הפסדי) שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.81%	*6.92%	*6.92%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
184	187	190	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ¹²
65	67	67	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ¹³

* בחישוב שיעור התשואה נטרל השווי ההונג של זכויות הבנייה בנכס.

¹² ראו ה"ש 5 לעיל.
¹³ ראו ה"ש 5 לעיל.

5.2. סעיף 14.2 נתונים עיקריים אודות עופר הקניון 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%)
	רבעון 1	רבעון 2	
2037	2,053	2,073	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
124	32	33	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
98	(1)	16	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.64%	*6.77%	*6.82%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
224	233 ¹⁶	¹⁵ 234	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ¹⁴
68	69	69	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ¹⁷

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

¹⁴ ראו ה"ש 5 לעיל.

¹⁵ ראו ה"ש 16 להלן.

¹⁶ מרבית העלייה נובעת מחילופי שוברים ועדכוני חוזים.

¹⁷ ראו ה"ש 5 לעיל.

5.3. 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%)
	רבעון 1	רבעון 2	
2023			
1,429	1,434	1,468	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח) ¹⁸
91	25	26	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
125	2	32	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.56%	*6.94%	*6.98%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
133	²⁰ 139	143	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ¹⁹

* בחישוב שיעור התשואה נטרל השווי ההונג של זכויות הבנייה בנכס.

¹⁸ השווי אינו כולל את שווי מגרש 7 שמוחזק על ידי החברה, שאינו משועבד.

¹⁹ ראו ה"ש 5 לעיל.

²⁰ ראו ה"ש 16 לעיל.

5.4. 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%)
	רבעון 1	רבעון 2	
2023			
1,504	1,514	1,533	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
66	17	18	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
45	2	12	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
98%	98%	98%	שיעור תפוסה (באחוזים) ²¹
*6.45%	*6.66%	*6.57%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
463	470	460	שווי זכויות/קרקעות/נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
95	97	98	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ²²

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

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

לפרטים אודות פדיון מוקדם חלקי של אגרות חוב (סדרה י"א) אשר אושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 28.5.2024 ובוצע ביום 14.6.2024, ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 28.5.2024, 29.5.2024, 4.6.2024 ו-15.6.2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-055677, 2024-01-056514, 2024-01-058677 ו-2024-01-060825), אשר הפרטים הכלולים בהם נכללים בזאת על דרך ההפניה.

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

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה נכון ליום 30.6.2024 ראו דיווח מיידית של החברה מיום 7.7.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-069522), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

²¹ 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 30.6.2024 ו-94% ליום 31.12.2023.

²² ראו ה"ש 5 לעיל.

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

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

ביום 14.6.2024 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה י"א) של החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6 לעיל.

מליסרון בע"מ

תאריך: 14 באוגוסט, 2024




















<u>תאריך חתימה</u>	<u>חתימה</u>	<u>תפקיד</u>	<u>שמות החותמים</u>
14.8.2024	_____	יו"ר הדירקטוריון	ליאורה עופר
14.8.2024	_____	מנכ"ל	אופיר שריד

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

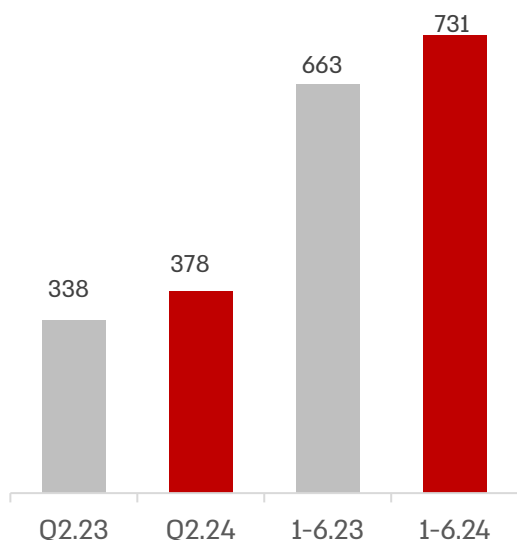


מליסרון – במספרים

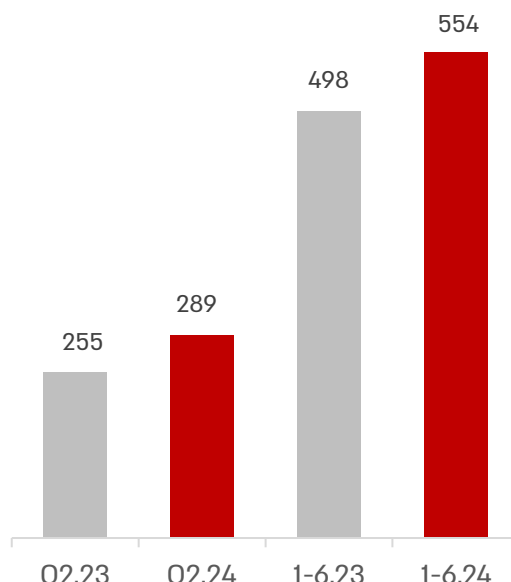
נתוני הון וחוב	12.7 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 7.8.2024	AA-/Positive דירוג אשראי AA דירוג אגרות חוב	3.28 מח"מ חוב	2.31% ריבית אפקטיבית צמודה ממוצעת
				
18 קניונים	517 אלף מ"ר 20,000+ חניות שטחי השכרה מנוהלים	2,400 מספר שוכרים	17.1 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהלים	99% שיעור תפוסה
				
6 פארקי הייטק + משרדים בקניונים	494 אלף מ"ר 8,000+ חניות שטחי השכרה מנוהלים	340 מספר דיירים	9 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהלים	91.5% שיעור תפוסה
				
5 נכסים בעלי שוכר יחיד	41 אלף מ"ר שטחי השכרה מנוהלים	1.1 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהלים	100% שיעור תפוסה	
				
נדל"ן בהקמה	75 אלף מ"ר שטחי השכרה (חלק החברה)	115 מיליון ש"ח NOI צפוי בהנבה (חלק החברה)		
				
נכסים בייזום	101 אלף מ"ר שטחי השכרה (חלק החברה)	139-154 מיליון ש"ח NOI צפוי בהנבה (חלק החברה)		
				

תוצאות החברה ברבעון השני של שנת 2024 ובמחצית השנה הראשונה של שנת 2024 בהשוואה לתקופות המקבילות בשנת 2023 (במיליוני ש"ח)

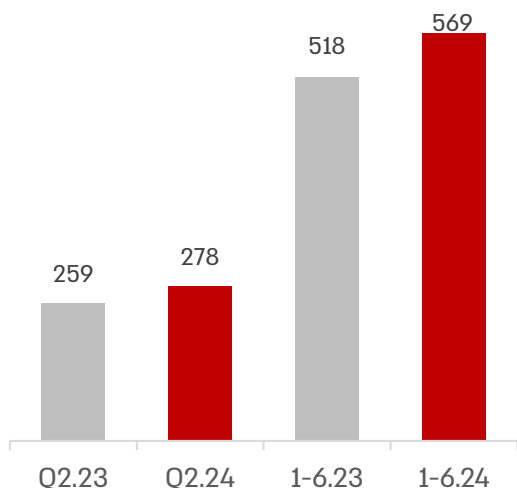
NOI (חלק הבעלים)*



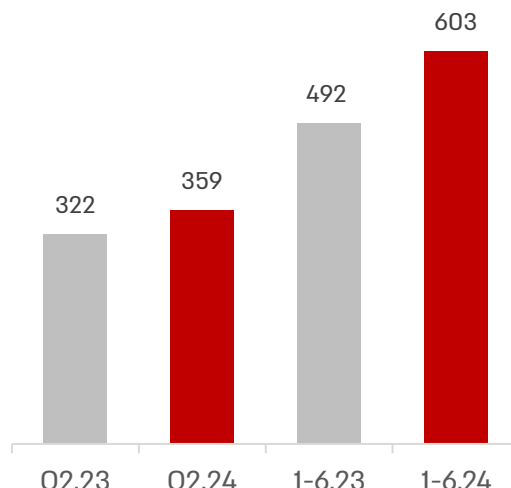
FFO (לפי גישה הנהלה)*



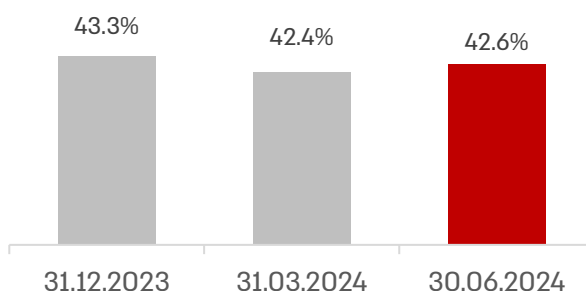
תזרים מפעילות שוטפת



רווח לתקופה חלק הבעלים



שיעור LTV



*-FFO לפי גישת רשות לניירות ערך במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2024 עמד על 364 מיליון ש"ח ועל 127 מיליון ש"ח, בהתאמה. ראו עמוד 29 לדוח דירקטוריון זה.

דבר המנכ"ל

מדינת ישראל מצויה בעשרת החודשים האחרונים במלחמת "חרבות ברזל" שהחלה ביום 7 באוקטובר 2023 עם המתקפה הרצחנית 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 בחודשים ינואר-יוני 2024 גידול בפדיונות השוכרים בקניוני החברה של כ-12% לעומת התקופה המקבילה אשתקד וגידול של כ-5% בכמות המבקרים. מגמה חיובית זו המשכיחה גם בחודש יולי עם גידול של כ-8% בפדיונות השוכרים (על פי נתוני RIS). להערכת החברה, העלייה נובעת, בין היתר, מהשבחה תמהילית שהחברה מבצעת בקניוני החברה וירידה בכמות היציאות של ישראלים לחו"ל לעומת התקופה טרום המלחמה.

ברבעון השני של 2024 מציגה החברה צמיחה נוספת בכל המדדים התפעוליים: הרווח התפעולי (NOI) חלק הבעלים גדל ב-12% ועומד על 378 מיליון ש"ח, הרווח התזרימי (FFO) גדל ב-13% ועומד הרבעון על 289 מיליון ש"ח. הקצב השנתי של ה-NOI וה-FFO עומד על 1.5 מיליארד ש"ח ו-1.16 מיליארד ש"ח, בהתאמה. בנוסף, דמי השכירות בחוזים חדשים, בחידושי חוזים ובמימוש אופציות מגלמים עליית שכר דירה הריאלית בשיעור של כ-5% בממוצע.

החברה ממשיכה בבנייה ובאכלוס הפרויקטים שנמצאים בהקמה:

- בפרויקט LANDMARK בתל-אביב הסתיימה בחודש אפריל הקמת מגדל A, ובכך הסתיים שלב הייזום של חלק זה בפרויקט, כאשר 92% מהשטחים בו שוקו. במקביל, ממשיכה החברה בבניית מגדל B הכולל 42.5 אלף מ"ר משרדים, 3,800 מ"ר מסחר ו-116 יחידות דיור. עם השלמת הקמת מגדל A במהלך הרבעון השני החלה החברה להכיר לראשונה בהכנסות בגין השטחים המושכרים. חלק החברה ב-NOI עמד הרבעון על סך של 18 מיליון ש"ח מתוך 113 מיליון ש"ח בשנה שהיא צפויה להכיר בהנבה מלאה.
- 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 מרבית השטח.
- החברה ממשיכה את בניית המרכז המסחרי עופר יבנה שיכלול 17,000 מ"ר מסחר (אשר שוקו כמעט במלואם) ו-7,300 מ"ר משרדים. השלמת הבנייה צפויה בשנת 2027.

במסגרת החשיבות שמוצאת מליסרון בשדרוג נראות נכסיה הקיימים ובהשבחת התמהיל וגיוונו בקניוני החברה, מבצעת החברה, בין היתר, שינוי תמהיל עמוק ושיפוץ בעופר הקריון אשר מצוי בשלבים מתקדמים ובסיומו ה-NOI צפוי להגיע ל-190 מיליון ש"ח בשנה.

מהלכים נרחבים להשבחת התמהיל מתבצעים גם בעופר הקניון הגדול בפתח תקווה לגביו מתוכנן בנוסף מהלך שיפוץ משמעותי בהיקף המוערך בכ-65 מיליון ש"ח, ואשר צפוי להתחיל במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024.

בפעילות הייזום למגורים, במהלך תקופת הדוח מכרה אביב ייזום (המוחזקת על ידי החברה בחלקים שווים עם קבוצת אביב) 107 דירות, בנוסף התקבלו 30 בקשות רישום מרוכשים בעיקר בפרויקטים אביב בהסתדרות ג' בגבעתיים, אביב חפץ חיים בתל-אביב ואביב המקור ברמת-גן. אביב ייזום נערכת להתחלת בנייתם של ארבעה פרויקטים לפני תום שנת 2024.

בתחום הפיננסי - בחודש פברואר 2024, העלתה חברת הדירוג S&P מעלות את תחזית הדירוג של מליסרון מ'יציבה' ל'חיובית' ואישררה את דירוג החברה ('ilAA'). 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 השנה הלוואות בנקאיות והרחיבה סדרות אגרות חוב בהיקף מצטבר של למעלה מ-2.2 מיליארד ש"ח מתוכן פרעה החברה בפרעון מוקדם אגרות חוב של החברה בהיקף של 1.1 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 עסקי חדש. על מנת להשיג יעדים אלה, פועלת החברה באופן הבא:

- השקעות תדירות בחידוש ונראות הנכסים, גיוון והתאמת התמהיל, השבחת הנכסים הקיימים ומיצוי הזכויות הקיימות בהם
- ייזום ובנייה של פרויקטים
- יצירת חדשנות דיגיטלית וטכנולוגית לצורך חיזוק הקשר עם הלקוח, שיפור חוויית הרכישה והגדלת פדיונות השוכרים
- שימור ושיפור החוסן הפיננסי אנב 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 וה-NOI הצפוי בקריון, 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 כן שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבנייה וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 בתקופת הדוח

במהלך מחצית השנה הראשונה של שנת 2024 חתמה החברה על 418 חוזים, כדלקמן:

מסחר	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים	מספר חוזים	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים
מספר חוזים	256	84	מספר חוזים	28	6
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	31	15	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	35	2
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	80	32	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	31	2
שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	5%	12%	שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	1%	3%

חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש	מסחר	משרדים
מספר חוזים	33	11
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	7	18
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	12	*21

* 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** – למועד הדוח רוב קניוני החברה נמצאים באזורים בהם השפעת המלחמה פחותה (למעט קניון עופר נהריה). התקופה מאופיינת בחוסר ודאות, יחד עם זאת 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.



פילוח תמהיל נכסי החברה המניבים על-פי קבוצות נכסים

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	99.5%	11,314	265	384	6.98%	53%
85	99.2%	1,871	435	64	7.06%	9%
41	99.2%	751	104	28	7.50%	3%
67	98.6%	1,384	44	50	7.22%	7%
396	91.5%	6,355	894	171	6.98%	23%
41	100%	1,133	4	34	6.09%	5%
898	95.8%	22,808	1,746	731	6.97%	100%

הערות:

- הנתונים בגין פארקי הייטק ומשרדים כוללים משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם.
- שיעור התפוסה של מתחמי העודפים ופאוור סנטר ללא שטח של כ-2,500 מ"ר במתחם חוצות המפרץ שהושכר לאלום ארועים והחזרה בוטל עקב השפעות התפרצות הקורונה, כולל שטח זה שיעור התפוסה עומד על 97.3%.
- שיעור התפוסה בפארקי הייטק והמשרדים הושפע מהוספה של פרויקטים שבנייתם הסתיימה לאחרונה (בניינים D-C בפארק עופר פתח-תקווה ומגדל Landmark A תל-אביב) והם טרם הגיעו לאכלוס מלא.

שיוך קטגורי

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

נתונים עיקריים על נכסי החברה המניבים המהותיים ליום 30 ביוני, 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	95	99%	9.9%	183	2,758	178
עופר הקריון, קרית ביאליק (***)	100%	89,671	87	98%	9.5%	185	2,697	43
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	53,180	65	99.5%	10.4%	138	2,006	67
עופר גרנד, חיפה	100%	58,505	67	100%	9.4%	137	1,930	5
קניון עופר, רחובות	100%	43,612	53	100%	9.2%	106	1,484	38
עופר גרנד, באר שבע	100%	54,390	51	100%	8.4%	103	1,457	11
עופר בילו סנטר, צומת בילו	72%	44,737	41	98%	8%	84	1,204	-
פארק עופר פתח תקווה ****	74%	149,505	63	78%	-	121	2,160	3
Landmark מנדל A, תל-אביב *****	50%	51,700	18	92%	-	103	1,606	243
סך נכסים מהותיים		579,066	540	94%		1,160	17,302	588
שאר הנכסים המניבים		371,116	220	98.2%		442	6,436	1,158
בנטרול חלק המיעוט		(52,341)	(29)	-		(57)	(930)	-
סה"כ נכסים מניבים (נטו)		897,841	731	95.8%		1,545	22,808	1,746
סך שווי נדל"ן להשקעה חלק החברה האפקטיבי (מאוחד מורחב) (במיליוני ש"ח)							24,554	

(* עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון של מחצית השנה הראשונה 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 בשנת 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 של בניינים D-C שבנייתם הסתיימה 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.

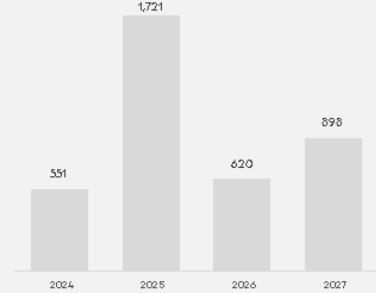


אביב ייזום במספרים | יחידות דיור

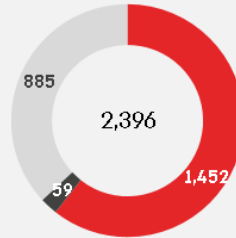
מהדירות ממוקמות
בבבנתיים, רמת גן,
הרצליה ותל אביב

91%

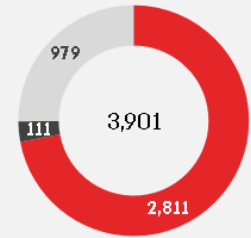
צפי התחלות בנייה (יחידות דיור)



צפי דירות למכירה
(חלק אביב ייזום)



צפי דירות לבנייה
100%



פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%

פרויקטים בהקמה

קרקעות שהחברה רכשה

אביב ייזום במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי

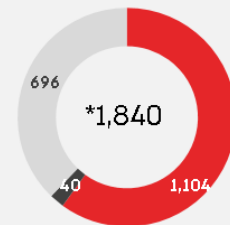
מהרווח הגולמי
צפוי בין השנים 2025-2030

100%

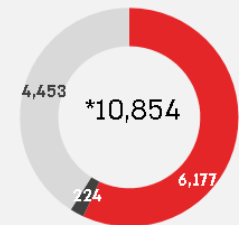
ממוצע רווח גולמי לעלות צפוי

17%

צפי רווח גולמי
(100 מ' ש"ח)



הכנסות צפויות מייזום
(100 מ' ש"ח)



פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%

פרויקטים בהקמה

קרקעות שהחברה רכשה

* לאורך חיי הפרויקטים. חלק החברה המשותפת בהכנסות כ-92 מיליארד ש"ח וברוח הגולמי כ-1.6 מיליארד ש"ח
** השנה הסתיימו הפרויקטים באחימאיה, בתנ"ך, בנצח ובמנורי האומה והרווח הגולמי בינים הוכר במלואו
*** בנוסף מקדמת אביב ייזום מספר פרויקטים שאינם מוצגים לעיל, שכן במועד זה אין בינים וודאות תכנונית ואו היקר חתימות מינימליות. סה"כ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל דירות של הדיריים) כ-4,450 דירות

במהלך התקופה מכרה אביב ייזום 107 דירות בתמורה כוללת של כ-424 מיליון ש"ח. בנוסף, התקבלו 30 בקשות רישום מרוכשים.

הערכות החברה ותכניתיה לכניסה לפעילות נדל"ן יזמי 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 ואו 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 ואו גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות אביב ייזום אשר אינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.

תיק הנכסים המניבים בתהליך בנייה

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

במסגרת זו, מפתחת החברה (ביחד עם שותף) את פרויקט הדגל שלה, פרויקט LANDMARK, במתחם שרונה בתל אביב. באפריל, 2024, הושלמה הקמת מגדל A והוא נמסר לדיירים לביצוע עבודות התאמה. הרבעון הכירה החברה לראשונה בהכנסות עבור חלק מהשטחים. מגדל A - כולל 101,000 מ"ר משרדים, 2,400 מ"ר מסחר, 6,800 מ"ר מבני ציבור ו-2,015 מקומות חניה. למועד הדוח שווקו 92% משטחי המשרדים והיתרה נמצאת בשלבי משא ומתן. 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). הקמתו של המגדל החלה בנובמבר 2023 ובנייתו צפויה להסתיים בסוף שנת 2026 (בניית חלק המגורים צפויה להסתיים במחצית 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 30.06.2024 (100%)	עלות השלמת בנייה משוערת (100%)	NOI בתפוסה מלאה (100%)	NOI בפועל בתקופה (100%)
פרויקטים שהסתיימו ובתהליך אכלוס:											
עופר הקריון - תוספת שדרת מסחר LANDMARK - מגדל A*	100%	מסחר	3,000	100%	נמסר לשוכרים באכלוס	הסתיים	59	70	-	8	3
פרויקטים בתהליך ביצוע:											
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	100%	בבנייה	2024	80	104	32	10	-
חוצות המפרץ	50%	מסחר	14,000	91%	בבנייה	2024	106	150	29	12	-
LANDMARK - מגדל B**	50%	משרדים	46,300	-	בבנייה	2026	1,015	485	545	86	-
עופר נוף הגליל - בניין F	90.9%	משרדים	6,000	-	בבנייה	2024	36	50	6	4	-
עופר יבנה	70%	מסחר ומשרדים	24,300	***-	בבנייה	2027	406	87	322	32	-
עופר נוף הגליל	90.9%	מסחר	21,000	****-	בבנייה	2026	360	109	353	32	-
חלק החברה			129,403				2,151	2,302	1,018	236	21

* העלות וה-NOI כוללים את הקמת החניון גם עבור מגדל B, למעט החניות הספציפיות המיועדות למגורים. הרבעון הכירה החברה לראשונה בהכנסות עבור חלק מהשטחים.
 ** 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 מרבית שטח המסחר (17,000 מ"ר).
 **** ישנן הסכמות מסחריות על מרבית 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 ושינוקם, משך הזמן שיידרש 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 30.06.2024	אומדן עלות לפרויקט	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופר רחובות	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר בנייה	2024	2026	38	160-170	12-13
עופר השרון*	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר חפירה ודיפון	2025	2028	43	65-70	7-9
עופר אדומים	100%	מסחר	3,400	תב"ע מאושרת	2025	2026	9	25-30	5-7
עופר כרמל	100%	משרדים	18,000	תב"ע מאושרת	2025	2027	36	220-230	18-20
עופר הראל	100%	מסחר, משרדים	8,700	תב"ע מאושרת	2025	2027	25	120-125	11-13
עופר יקנעם	100%	משרדים	35,000	תב"ע בתהליך	2025	2028	-	435-440	30-32
קרקע בתל אביב**	100%	משרדים	17,500	תב"ע מאושרת	2026	2029	293	700-710	56-60
חלק החברה			100,600				444	1,725-1,775	139-154

פרויקטים שמועד הקמתם והאומדנים בנינם טרם נקבעו:

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	שווי נטו ליום 30.06.2024
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	43
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	122,000	תב"ע מאושרת	310
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
חלק החברה			321,544		472
סה"כ חלק החברה (בכלל הנכסים)			422,144		916

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 (92 יח"ד) מיועדות למכירה.

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

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

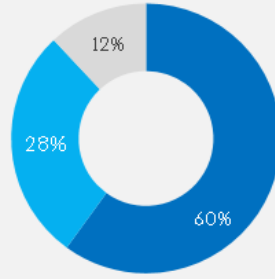
**** לא כולל קרקע שמועדת לבנייה למגורים בבאר שבע (293 יח"ד).

חלוקת פעילות החברה לפי שיוך קטגורי

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

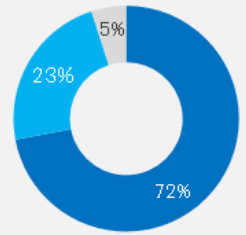


שיוך קטגורי אחר מתייחס כיום למבנים המושכרים לשוכר יחיד ובעתיד בעיקר גם לחלק החברה בתוצאות אביב ייזום



משקל בעתיד

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



משקל כיום

משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם נכללים בתחום המשרדים

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

מסחר (dark blue) | משרדים (light blue) | אחר (כולל אביב ייזום) (grey)

הערכות החברה בדבר משקל פעילויותיה 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 שידרש לאישור תכנון 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 הפעולות 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 6 לדוח דירקטוריון זה.

המינוף הפיננסי של החברה

שיעור המינוף (LTV) הנוכחי (ליום 30 ביוני, 2024) של החברה עומד על כ-42.6%, ירידה של 0.7% בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2023. למועד הדוח, יעד המינוף אשר לדעת החברה הוא הנכון לחברה עומד על כ-50%. יעד זה יאפשר לחברה לשמור על יציבות ואיתנות פיננסית וזאת לצד המשך פיתוח עסקי.

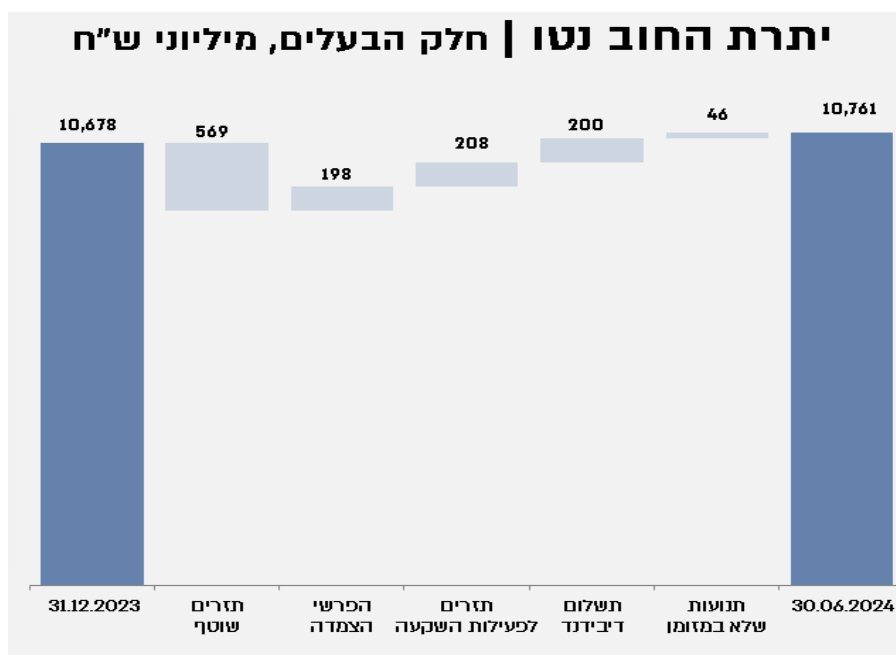
אתגרים פיננסיים

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

נכון למועד הדוח, במהלך השנה הקרובה (עד ליום 30 ביוני, 2025) על החברה לפרוע חוב בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח (קן וריבית). נכון ליום 30 ביוני, 2024, לחברה יתרת מזומנים ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מיידי בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח. בנוסף, ברשותה מסגרות בנקאיות מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של 500 מיליון ש"ח.

השינוי בחוב הפיננסי נטו (מאוחד מורחב)

ליום 30 ביוני, 2024, יתרת החוב נטו הינה כ-10.8 מיליארד ש"ח



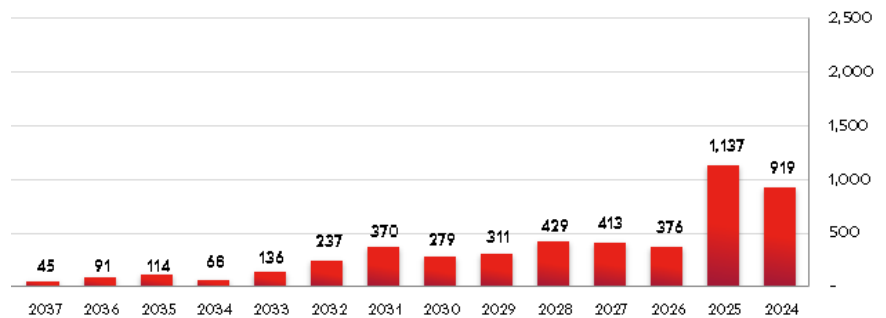
יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (מיליוני ש"ח)

מקור המימון	מהות	מח"מ	ריבית אפקטיבית משוקללת	7-12 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 ואילך	סך יתרת עג. צמודה 30.06.2024
בנקאי	בנק [ⓐ]	1.59	6.35%	-	-	642	-	-	-	-	-	-	642
	בנק [ⓑ]	1.72	6.60%	-	-	147	-	-	-	-	-	-	147
	אחר	0.15	6.29%	4	-	-	-	-	-	-	-	-	4
מוסדי	מקבץ הלוואות	5.80	1.92%	16	32	32	32	32	32	32	32	316	556
ציבורי	סדרה י' [ⓐ]	1.0	1.91%	11	887	-	-	-	-	-	-	-	898
	סדרה י"א	0.99	2.51%	11	929	-	-	-	-	-	-	-	940
	סדרה י"ד	1.76	1.49%	16	33	1,330	-	-	-	-	-	-	1,379
	סדרה ט"ו [ⓐ]	0.49	3.50%	684	-	-	-	-	-	-	-	-	684
	סדרה ט"ז	2.58	2.15%	13	25	25	1,016	-	-	-	-	-	1,079
	סדרה י"ז	3.87	1.60%	101	40	202	202	202	202	202	202	101	1,454
	סדרה י"ח	3.75	1.35%	6	12	12	12	522	-	-	-	-	564
	סדרה י"ט	4.52	2.39%	14	28	28	28	28	1,165	-	-	-	1,290
	סדרה כ'	5.32	0.79%	31	31	31	31	31	31	1,226	-	-	1,414
	סדרה כ"א	6.15	3.47%	11	6	45	108	136	45	45	136	590	1,124
נע"מ	סדרה *3	4.32	4.65%	-	-	-	-	99	-	-	-	-	99
	סך פירעונות	3.28	**2.31%	919	2,024	2,495	1,429	1,050	1,476	1,505	370	1,007	12,276
	מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד			-	ⓐ887	ⓐ2,119	ⓐ1,016	ⓐ522	ⓐ1,165	ⓐ1,226	-	ⓐ316	7,251
	שווי הנכס המשועבד			-	2,740	5,302	1,468	767	-	1,935	-	1,204	-
	שיעור LTV הנכס המשועבד			-	ⓐ75%	40%	69%	68%	-	63%	-	26%	-
	קצב פירעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד וניירות ערך מסחריים			919	1,137	376	413	429	311	279	370	691	4,926

(* השימוש בהנפקת ניירות הערך המסחריים /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 2.01%.

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 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	7-12.2024	
*12,177	1,377	1,505	1,476	951	1,429	2,495	2,024	919	סך פירעונות חוב
2.31%	2.79%	1.01%	2.27%	1.74%	2.14%	**3.10%	2.17%	3.07%	ריבית אפקטיבית
2.37%	2.98%	0.66%	2.35%	1.49%	2.36%	3.50%	2.02%	3.13%	ריבית נקובה (תזרימית)

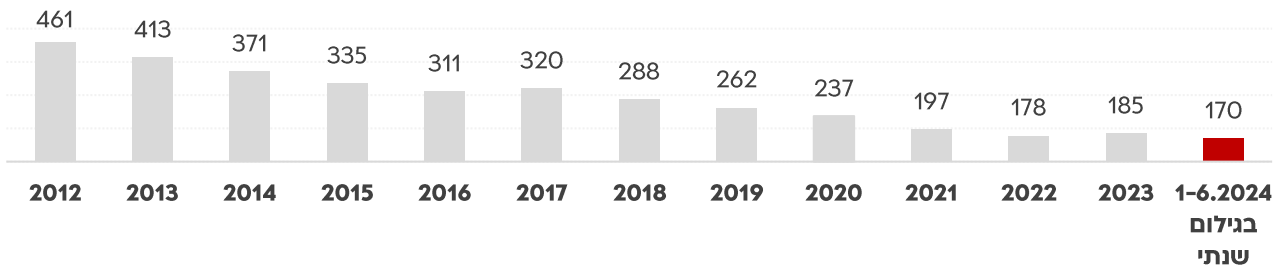
*לא כולל ניירות ערך מסחריים.

** 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 2.07%.

ניתן לראות כי למרות עליית הריבית בארץ ובעולם, הריבית האפקטיבית המשוקללת של פירעונות החוב של החברה בתקופה 7.2024-12.2025 (המסתכמים בכ-2.9 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של 2.45%, זאת לעומת התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום לפי 2.98% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ' – מובטחת בטעבוד ראשון בדרגה), מח"מ כ-5.4 שנים) ושל אג"חים לא מובטחים של כ-3.35% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ"א), מח"מ כ-6.2 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)*



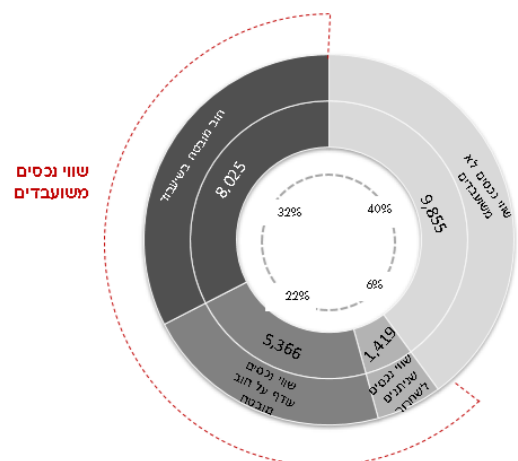
* בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות.

** הירידה בהוצאות המימון במחצית השנה הראשונה של שנת 2024 נבעה בעיקר מגידול בהכנסות מימון שהניבו יתרות המזומנים הגבוהות של החברה כתוצאה מהנפקת האג"ח שבוצעה בפברואר 2024 (38 מיליון ש"ח במחצית השנה הראשונה של שנת 2024, מנורמל לקצב שנתי תאורטי של 76 מיליון ש"ח, לעומת 35 מיליון ש"ח בכל שנת 2023).

פילוח שווי הנדל"ן המשועבד (חלק הבעלים)

לחברה נכסים בשווי של כ-9.9 מיליארד ש"ח אשר אינם משועבדים כלל וכן נכסים משועבדים בשווי של כ-1.4 מיליארד ש"ח שלגביהם ניתנו מסגרות אשראי אשר 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	30.06.2024	
במיליוני ש"ח					
10,744	11,934	11,198	11,947	12,235	סך חוב פיננסי (מאוחד)
(83)	(63)	(49)	(48)	(47)	בנטרול חלק המיעוט בחוב המאוחד
(82)	(101)	(38)	7	40	בנטרול הפרשים חשבונאיים
10,579	11,770	11,111	11,906	12,228	סך חוב פיננסי לפירעון (מאוחד מורחב)
					בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב)
(970)	(1,065)	(554)	(614)	(788)	מזומנים
-	(1,116)	-	-	(53)	פקדון בנאמנות**
(326)	(355)	(325)	(358)	(372)	נכסים פיננסיים סחירים
(391)	(422)	(429)	(256)	(254)	נכסים פיננסיים מגובים שיעבוד
					סך חלק התאגיד:
8,892	8,812	9,803	10,678	10,761	בחוב הפיננסי נטו*
18,547	20,356	22,306	24,068	24,665	נדל"ן להשקעה, מלאי מקרקעין בפיתוח והשקעה באביב יזום
-	-	603	594	591	נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח (מאוחד מורחב) (***)
18,547	20,356	22,909	24,662	25,256	השקעה באביב יזום****
47.9%	43.3%	42.8%	43.3%	42.6%	סך הכל נכסים
					יחס LTV (Loan To Value)

(* החוב הפיננסי המוצג בטבלה הנ"ל הינו בנטרול הפרשים חשבונאיים שכלולים ביתרות החוב הפיננסי במאזן החברה.
 (** פקדון בנאמנות לטובת מחזיקי אג"ח י"ט הצפוי להשתחרר במהלך שנת 2024.
 (***) הנדל"ן להשקעה המוצג בטבלה כולל את "מלאי המקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה".
 (****) ההשקעה באביב יזום מוצגת בהתאם לרישום בספרים ולא הופרדה לפי הרכיבים השונים בטבלה.

השינויים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת

43.3%	שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2023
(2.3%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת
(0.1%)	השקעות בנדל"ן להשקעה, נטו משערוך
0.9%	גידול בערך ההתחייבותי בגין שינוי בשיעור המדד
0.8%	דיבידנד ששולם
42.6%	שיעור LTV מחושב ליום 30 ביוני, 2024

הסבר לקיטון בשיעור ה-LTV במהלך התקופה:

תזרים המזומנים השוטף שייצרה החברה במהלך תקופת הדיווח בסך של 569 מיליון ש"ח ושערוך נדל"ן להשקעה בקיזוז השקעות בנדל"ן להשקעה ובקיזוז עליית המדד בשיעור של 1.9% שהביאה לגידול של 198 מיליון ש"ח ביתרת החוב הפיננסי ודיבידנד ששולם בסך של 200 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\AA-'.
 דירוג כלל סדרות האג"ח של החברה, הן הלא מובטחות והן המובטחות הינו: 'AA+'.

(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 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	
339	352	359	332	368	374	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
-	-	-	-	-	18	NOI מנכסים חדשים שנבנו
339	352	359	332	368	392	סך NOI לתקופה
(14)	(14)	(14)	(14)	(15)	(14)	חלק המיעוט ב-NOI
325	338	345	318	353	378	סך NOI חלק הבעלים
-	-	-	31	-	-	הנחות בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל
325	338	345	349	353	378	סך NOI חלק הבעלים (ללא הנחות מתווה חרבות ברזל)

חלק הבעלים ב-NOI במחצית הראשונה של שנת 2024 הסתכם ב-731 מיליון ש"ח, גידול של 10% (68 מיליון ש"ח) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ב-NOI נובע מהנבה לראשונה של מגדל A בלנדמארק תל אביב בסך של 18 מיליון ש"ח (חלק החברה), חתימה 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):

1-6 2023	1-6 2024	
663	731	סך NOI חלק הבעלים
28	29	חלק המיעוט ב-NOI
(20)	(25)	חלק חברות בשיטת השווי המאזני ב-NOI ואחרים
671	735	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 בגין ההצמדה למדד של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

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

החברה מוצאת לנכון לנתח את המרכיבים הבונים את רווחי ה-FFO (Top-down) לצורך הגברת השקיפות והעמקת ההבנה ממה מושפע מדד ה-FFO. לפרטים אודות מדד ה-FFO בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך העומד ברבעון השני ובמחצית השנה הראשונה של שנת 2024 על סך של 127 מיליון ש"ח ו-364 מיליון ש"ח, בהתאמה, ראו נספח א' בדוח זה.

ה-FFO לפי גישת ההנהלה במחצית השנה הראשונה של שנת 2024 הסתכם ב-554 מיליון ש"ח (קצב שנתי של 1,156 מיליון ש"ח לפי הרבעון השני של שנת 2024) לעומת 498 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2023, גידול של כ-11% שנובע בעיקר מ:

גידול ב-NOI חלק מהבעלים בסך 68 מיליון ש"ח, קיטון בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק בסך 3 מיליון ש"ח וקיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך 7 מיליון ש"ח, בקיזוז גידול בהוצאות מיסים שוטפים (בנטרול השפעות המדד) בסך 15 מיליון ש"ח ושינוי בפעילות אחרת 7 מיליון ש"ח.

Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	מיליוני ש"ח
325	338	345	318	353	378	סך NOI חלק הבעלים
						בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:
(16)	(17)	(18)	(16)	(16)	(18)	הנהלה וכלליות (מנוטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)
(5)	(3)	(5)	(2)	(1)	(3)	הוצאות שיווק ומיתוג
4	3	4	5	-	-	נטרול הפסד מפעילות אחרת
(44)	(47)	(47)	(46)	(40)	(45)	הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי
-	(1)	-	-	-	-	בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות
(17)	(13)	(20)	(18)	(28)	(18)	הוצאות מיסים שוטפים
(4)	(5)	(4)	-	(3)	(5)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים (*)
243	255	255	241	265	289	סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה
-	-	-	29	-	-	הנחות בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל
243	255	255	270	265	289	סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה (ללא הנחות חרבות ברזל)
+1.1%	+1.4%	+0.8%	+0.1%	+0.3%	+1.6%	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-87% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול/קיטון בהפרשות למיסים שוטפים. השפעת המדד על המיסים השוטפים הינה אירוע עיתי אשר צפוי להתהפך ולכן החברה נוהגת להציג את מדד ה-FFO בנטרול השפעה זו.

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

מדד EPRA NRV

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

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

31.12.2023	30.06.2024	במיליוני ש"ח
10,547	10,954	הון עצמי (מאוחד מורחב)
3,540	3,650	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (מאוחד מורחב)
14,087	14,604	EPRA NRV
297	307	EPRA NRV למניה (ש"ח)
47,498	47,521	מספר מניות לסוף התקופה (באלפי מניות)



הרחבה נוף הגליל - הדמייה

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של מליסרון ליום 30 ביוני, 2024:

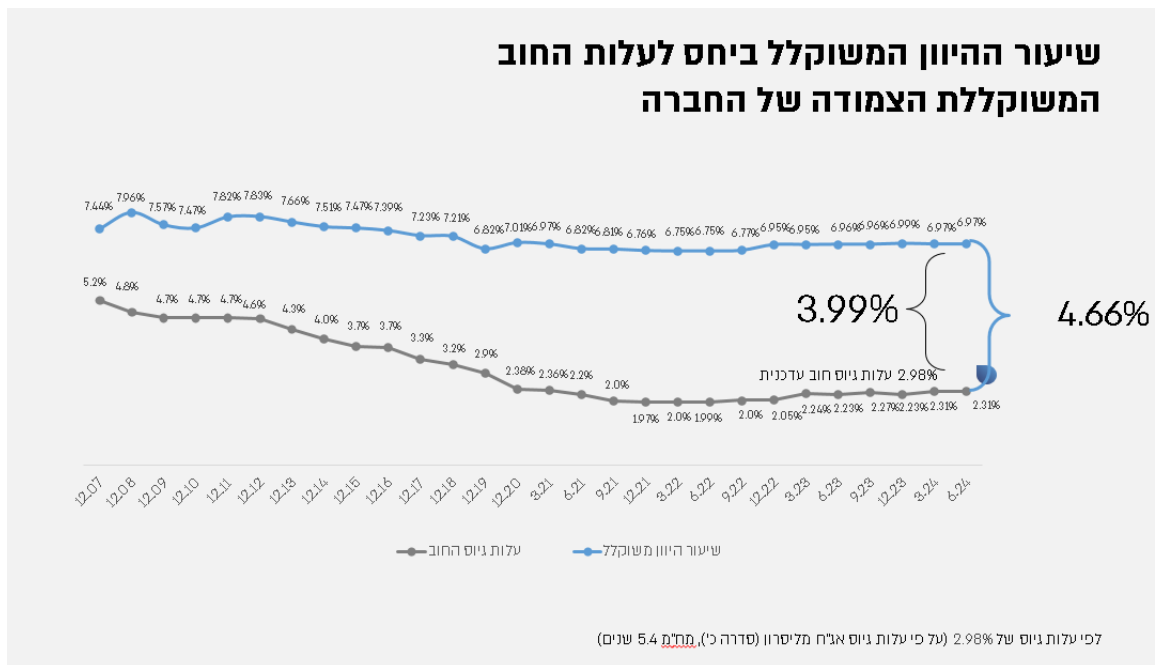
חלק הבעלים (מאוחד מורחב)	(במיליוני ש"ח)
שווי נדל"ן להשקעה במאזן *	24,554
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים	(659)
בניכוי שווי המיוחס לפרויקטים בהקמה וזכויות	(1,745)
שווי נטו המיוחס לנדל"ן מניב	22,150
תזרים NOI בפועל ב-Q2/2024	378
גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב-Q2/2024	1,512
התאמות NOI צפויות **	33
תזרים NOI צפוי מתוקנן ***	1,545
שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המיוחס לנדל"ן להשקעה	6.97%

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

** תוספת NOI מתייחסת לתוספות דמי שכירות על-פי חוזי שכירות חתומים ותרומה מלאה בגין הרחבות ופרויקטים בייזום שהושלמו בתקופה. תוספת NOI צפויה לא כוללת את ה-NOI הצפוי משטחים פנויים שטרם שוקו וה-NOI הצפוי מהשלמת פרויקטים בהקמה. כולל בעיקר: חוזים חתומים בגין מגדל A בפרויקט לנדמארק בתל-אביב, חוזים חתומים בגין שינוי תמהיל עמוק בקריון, בקיזז השפעת תוספת להכנסות מפדיון שאינה בעלת אופי קבוע ושלא נלקחה בחשבון בשמאות וכן הכנסות מדמי שכירות במשרדים בטוחים שצפויים להתפנות בשנה הקרובה.

*** 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 87% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד.

(** התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום (על פי אג"ח סדרה כ' – מח"מ כ-5.4 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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2023		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2024		רווח והפסד (במיליוני ש"ח)		
מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד (מסוקר)	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד (מסוקר)	
660	(11)	671	726	(9)	735	רווח גולמי מהשכרת נכסים
5	5	-	2	2	-	רווח גולמי ממכירת דירות ואחרות
665	(6)	671	728	(7)	735	סה"כ רווח גולמי
(42)	(4)	(38)	(44)	(7)	(37)	הוצאות הנהלה וכלליות
(11)	(3)	(8)	(5)	(1)	(4)	הוצאות פרסום, מכירה ושיווק
612	(13)	625	679	(15)	694	רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות
-	(25)	25	-	(11)	11	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
323	27	296	382	3	379	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(10)	-	(10)	-	-	-	הוצאות אחרות, נטו
925	(11)	936	1,061	(23)	1,084	רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות
(291)	7	(298)	(290)	5	(295)	הוצאות מימון, נטו
634	(4)	638	771	(18)	789	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
(142)	(5)	(137)	(168)	1	(169)	מיסים על ההכנסה
492	(9)	501	603	(17)	620	רווח לתקופה
-	9	(9)	-	17	(17)	חלק המיעוט ברווח
492	-	492	603	-	603	רווח לתקופה חלק הבעלים

הגידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים ומכירת דירות – בסך 63 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד בתקופה שתרמו 48 מיליון ש"ח והכרה ברווח גולמי לראשונה ממגדל A בלנדמארק תל-אביב שתרם 18 מיליון ש"ח, בקיזוז קיטון ברווח גולמי ממכירת דירות.

הגידול בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה – במהלך התקופה נרשמה עליית ערך בסך של 382 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה שתרמה 310 מיליון ש"ח והתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה ובאכלוס.

במיליוני ש"ח	השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
492	מיוחס ל- 1-6.2023
63	גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים ומכירת דירות
4	קיטון בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק
59	גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
10	קיטון בהוצאות אחרות
1	קיטון בהוצאות מימון נטו
(26)	גידול בהוצאות מיסים על ההכנסה
603	מיוחס ל- 1-6.2024

הקיטון בהוצאות המימון, נטו – בסך 1 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-1.9% לעומת 2.5% בתקופה המקבילה בשנת 2023) בסך 11 מיליון ש"ח ומגידול ברווח מניירות ערך ופקדונות בסך 19 מיליון ש"ח, בקיזוז גידול בהוצאות הריבית הריאלית בסך של 29 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מגידול בהיקף החוב ועליית הריבית.

הגידול בהוצאות מיסים על ההכנסה – בסך 26 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בהוצאות המיסים השוטפים בסך 16 מיליון ש"ח כתוצאה מעלייה ברווח לפני מס (שנבעה מעלייה ב-NOI וירידה בהוצאות המימון), וכן מעלייה במיסים הנדחים בסך 20 מיליון ש"ח כתוצאה מעליית מדד נמוכה יותר הרבעון בהשוואה לתקופה קודמת אשתקד (1.9% לעומת 2.5%) שהביאה לעלייה מתונה יותר בבסיס המס של הנכסים השונים לצורך חישוב המס הנדחה. מנגד, נרשמה ירידה בסך 10 מיליון ש"ח בהוצאות מיסים בגין שנים קודמות.

חשיפה לאינפלציה – כל הסכמי השכירות של החברה מול השוכרים צמודים למדד המחירים לצרכן וכ-87% 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.



בניין J עופר כרמל - הדמיה

מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד מורחב	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד מורחב	
639	14	625	811	6	805	מזומנים ושווי מזומנים
58	58	-	26	26	-	מזומן מוגבל
358	-	358	372	-	372	נכסים פיננסיים לזמן קצר
1	-	1	54	-	54	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
92	30	62	66	10	56	לקוחות
54	17	37	41	2	39	חייבים ויתרות חובה והוצאות נדחות
232	120	112	268	156	112	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
1,434	239	1,195	1,638	200	1,438	סה"כ נכסים שוטפים
256	256	-	255	254	1	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
2	(1,220)	1,222	2	(1,237)	1,239	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
779	221	558	776	221	555	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
749	749	-	766	766	-	מלאי לזמן ארוך
10	-	10	23	-	23	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
11	-	11	10	-	10	רכוש קבוע
23,960	(164)	24,124	24,557	(160)	24,717	נדל"ן להשקעה
25,767	(158)	25,925	26,389	(156)	26,545	סה"כ נכסים לא שוטפים
27,201	81	27,120	28,027	44	27,983	סה"כ נכסים
947	20	927	134	(1)	135	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,113	-	1,113	1,009	-	1,009	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
156	2	154	170	4	166	ספקים ונותני שירותים
311	13	298	291	39	252	זכאים ויתרות זכות
25	25	-	15	15	-	מקדמות מלקוחות ממכירת דירות
111	-	111	133	-	133	הפרשות למס
2,663	60	2,603	1,752	57	1,695	סה"כ התחייבויות שוטפות
9,378	-	9,378	9,778	-	9,778	אגרות חוב
1,009	479	530	1,793	480	1,313	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
3,540	41	3,499	3,650	28	3,622	מיסים נדחים
2	-	2	2	-	2	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
62	2	60	98	(3)	101	התחייבויות לאחרים
13,991	522	13,469	15,321	505	14,816	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
10,547	-	10,547	10,954	-	10,954	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	(501)	501	-	(518)	518	זכויות שאינן מקנות שליטה
10,547	(501)	11,048	10,954	(518)	11,472	סה"כ הון
27,201	81	27,120	28,027	44	27,983	סה"כ הון והתחייבויות
14,087			14,604			EPRA NAV
297			307			EPRA NAV למניה (בש"ח)

הסברים לשינויים מהותיים במצב הכספי (במאחד מורחב) במהלך המחצית הראשונה של שנת 2024:

נדל"ן להשקעה – שווי הנדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני, 2024, הסתכם בכ-24.6 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון) גידול של כ-597 מיליון ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2023. הגידול נובע בעיקר מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך של 215 מיליון ש"ח ומעליית ערך בסך של 382 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מהשפעת עליית המדד בתקופה והתקדמות השיוק והבנייה של פרויקטים בבנייה ובאכלוס.

חוב פיננסי, נטו (חוב בניכוי מזומנים, נכסים פיננסיים לזמן קצר ופקדון אצל נאמן) – החוב הפיננסי, נטו הסתכם ליום 30 ביוני, 2024, בכ-11.5 מיליארד ש"ח, גידול של 59 מיליון ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2023. הגידול נובע בעיקר מהשקעות בנדל"ן ונדל"ן להשקעה בהקמה, השפעת עליית המדד על החוב הצמוד למדד ודיבידנד ששולם, בקיזוז התזרים השוטף שייצרה החברה במהלך התקופה.

נזילות ומקורות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופה הסתכם ב-569 מיליון ש"ח לעומת 518 מיליון ש"ח אשתקד. הגידול נובע מגידול ברווח התפעולי בסך של 79 מיליון ש"ח שנובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד וקיטון בתשלומי מס, נטו, בסך של 30 מיליון ש"ח, בקיזוז קיטון בהון החוזר בסך של 46 מיליון ש"ח וגידול בתשלומי ריבית, נטו בסך של 10 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה הסתכם ב-260 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 661 מיליון ש"ח אשתקד. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 192 מיליון ש"ח, תשלום מיסים בגין נדל"ן בסך של 10 מיליון ש"ח, השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 5 מיליון ש"ח, מזומן שהופקד אצל נאמן אג"ח (סדרה י"ט) בסך של 51 מיליון ש"ח כבטוחה פיננסית, והשקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו 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 255 מיליון ש"ח, תשלום היטלי פיתוח, השבחה ומיסים בסך של 62 מיליון ש"ח והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 13 מיליון ש"ח, בקיזוז פרעון הלוואה שניתנה בעבר לרוכשי קניין הראל בסך של 177 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופה הסתכם ב-129 מיליון ש"ח, לעומת תזרים שנבע מפעילות מימון בסך של 130 מיליון ש"ח אשתקד. הרכיבים המהותיים של התזרים ששימש לפעילות המימון בתקופה המדווחת כוללים בעיקר פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 737 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של 200 מיליון ש"ח בקיזוז הנפקת אגרות חוב בסך של 807 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 342 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של 260 מיליון ש"ח.

סיכון נזילות

לחברה גירעון בהון החוזר ליום 30 ביוני, 2024, בסך של 257 מיליון ש"ח בהשוואה לגירעון בהון החוזר בסך של 1,408 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2023. הגרעון נובע בעיקר מחלויות שוטפות של אגרות חוב. להלן פירוט לגבי היקף הנדל"ן אשר אינו משועבד למועד הדוח:

9.9 מיליארד ש"ח	היקף נדל"ן להשקעה לא משועבד
40%	שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה
32%	שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה
60%	שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)*

*בנוסף לחברה נדל"ן בשווי של כ-1.4 מיליארד ש"ח המשועבד כנגד מסגרות אשראי לא מנוצלות (כולל היתרה הנ"ל שיעור החוב המובטח הוא כ-53%).

לאור האמור לעיל ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, בדגש על פירעון ההתחייבויות שהחברה נדרשת לפרוע במהלך השנתיים החל מיום 30 ביוני, 2024, מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לחברה, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שהחברה מניבה, ההשקעות שבכונת החברה לבצע וכן את שיעור שווי הנכסים הלא משועבד, סבור דירקטוריון החברה כי חרף העובדה שלחברה גירעון בהון החוזר ליום 30 ביוני, 2024, בסך של 257 מיליון ש"ח (במאחד), לא קיימת בעיית נזילות בחברה. כמו כן, להערכת דירקטוריון החברה לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן.

א. עדכון הערכות שווי ליום 30 ביוני 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 בנוכחים קיימים אשר לא קיבלו ביטוי בשוויים.

ליום 30 ביוני, 2024, ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני, בעקבותיו רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 379 מיליון ש"ח. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי שכירות. השינוי ב-NOI נבע בעיקר מ:

1. עדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכר הדירה.
2. עדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה.
3. עדכון שווי פרויקטים בבנייה (התקדמות בזמן עד ההנבה).

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 שולם ביום 20 ביוני, 2024. באוגוסט, 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 17 בספטמבר, 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 ב-1 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. פירעון חלקי מוקדם של אגרות חוב (סדרה י"א)

ביוני, 2024, פרעה החברה פירעון חלקי מוקדם בסך של 430 מיליון ש"ח ע.ג. (495 מיליון ש"ח ע.ג. צמוד למדד) אגרות חוב של החברה (סדרה י"א).

ה. 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.

ו. 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 30 באפריל, 2026.

ז. 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.

כחברה גדולה ומובילה הפועלת בישראל וכחלק מהאחריות התאגידית של החברה, קיימת בחברה מדיניות תרומות שנקבעה לסכום שנתי של עד 0.5% מהרווח הנקי¹.

מתחילת שנת 2024 ועד למועד פרסום דוח זה תרמה מליסרון סך של כ-500 אלפי ש"ח.

נכון למועד הדוח, מדיניות התרומות של החברה, שמה דגש בעיקר על מתן תמיכה בחינוך לילדים ולנוער בסיכון, ובריאות ילדים ונוער.

בחודש אוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה הענקת תרומה בהיקף כולל של 8.2 מיליון ש"ח אשר תתפרס על פני שלוש שנים (2024-2026) לעמותה המנהלת את כפר הנוער זוהרים שהינו כפר חינוכי – טיפולי לבני נוער בסיכון מייסודו של חתן פרס ישראל, הרב יצחק דוד גרוסמן וזאת לטובת הקמת מבנה מגורים עבור צוות הכפר והמדריכים ומשפחותיהם². בנוסף בכוונת החברה להמשיך ולתרום לעמותות שונות נוספות בהתאם למדיניות התרומות של החברה ולתקרה הקבועה בה כאמור לעיל.

1. דיווח פיננסי

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים:

לדוח רבעוני זה צורפו עדכונים להערכות שווי של הנכסים כדלקמן: קניין עופר רמת אביב ועופר הקריון אשר סווגו כהערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי". לפרטים אודות נכסים אלו, המסווגים כנכסים מהותיים מאוד בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון" הנחייית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראו סעיפים 4.1 ו-4.2 בהתאמה לעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. כמו כן ובהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", צורפו לדוח רבעוני זה עדכונים להערכות שווי לעופר גרנד קניין חיפה, עופר הקניין הגדול פתח תקווה, קניין עופר באר שבע וכן חוצות המפרץ חיפה. לפרטים אודות נכסים אלו, בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון" הנחייית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, ראו סעיף 5 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 30 ביוני, 2024.

אנו מודים להנהלת החברה ולעובדיה על תרומתם הרבה ועבודתם המסורה.

אופיר שריד
מנכ"ל

ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

היום: 14 באוגוסט, 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 ייזום

¹ "הרווח נקי" משמע הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים האחרונים של החברה.

² למען שלמות התמונה יצוין, כי עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, תרמה אף היא מעת לעת (כחלק מפעילות פילנתרופית למגוון עמותות ופעילויות אחרות) לעמותות המנוהלות על ידי הרב גרוסמן לרבות לעמותה המנהלת את כפר זוהרים.

נספח א' – טבלאות עזר מפורטות

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2024	
	1,911	483	498	956	
581	145	123	291	241	עלויות אחזקה ותפעול
1,330	338	375	665	728	רווח גולמי
(19)	(4)	(3)	(11)	(5)	הוצאות שיווק ופרסום
(87)	(21)	(22)	(42)	(44)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,224	313	350	612	679	רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
662	265	327	323	382	עליית שווי נדל"ן להשקעה, נטו
(74)	(10)	-	(10)	-	הוצאות אחרות, נטו
1,812	568	677	925	1,061	רווח מפעולות רגילות לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
(525)	(183)	(239)	(323)	(337)	הוצאות מימון
66	24	20	32	47	הכנסות מימון
1,353	409	458	634	771	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(316)	(87)	(99)	(142)	(168)	מסים על ההכנסה
1,037	322	359	492	603	רווח לתקופה

לוח פירעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

להלן התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 ביוני, 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		
1,042	-	-	(3)	36	1,009	חלות שוטפת
4,202	-	-	(3)	821	3,384	שנה שנייה
1,407	-	-	(3)	32	1,378	שנה שלישית
424	-	-	(3)	32	395	שנה רביעית
4,899	(254)	99	(35)	428	4,661	שנה חמישית ואילך
11,974	(254)	99	(47)	1,349	10,827	סך הכל פירעונות יתרת נכיון
(40)						סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב*
11,934						

* 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 2023	H1 2023	H1 2024	במיליוני ש"ח
1,052	501	620	רווח נקי לתקופה
			התאמות:
(624)	(296)	(379)	בנטרול התאמת שווי הון
11	3	7	בנטרול פחת והפחתות
(20)	(11)	(4)	בנטרול הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
8	4	4	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
1	-	6	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(34)	(25)	(11)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
74	10	-	בנטרול הוצאות (הכנסות) אחרות
16	8	-	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
241	107	124	בנטרול מיסים נדחים, מיסים בגין שנים קודמות ומסי שבח הון
29	15	16	נוסף – FFO חברות בשליטה משותפת
(37)	(18)	(19)	בניכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
717	298	364	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות
288	209	198	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
1,005	507	562	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה
(11)	(9)	(8)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים (*)
994	498	554	סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת המדד על מיסים)
3.3%	2.5%	1.9%	שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה

(*) בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון מהשינוי במדד (כ-87% 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 30.06.2024

מהותיות	שווי שוק 30.06.2024 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.06.2024 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 30.06.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 30.06.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 30.06.2024 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	*880	7	897	898	778	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	אליח יט' 31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבות: 24/02/2019 16/04/2020
לא מהותי	*924	10	939	941	815	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	אליח יא' 31/03/2015 הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017
לא מהותי	1,374	5	1,394	1,379	1,193	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	אליח יד' 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020
לא מהותי	681	-	684	684	684	ריבית חצי שנתית קבועה – 30/6 ו- 30/12 בשנים 2016-2024 תשלום ב-30/12 (בלבד)	כן	3.15%-3.79%	3.5%	קבועה	1,062,425	AA	AA-	מעלות	אליח טז' 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.

② לפרטים אודות פדיון חלקי מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"א) אשר בוצע ביום 14 ביוני, 2024, ראו עמוד 25 לדוח דירקטוריון זה.

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון נכון ליום 30.06.2024 (המשך)

מהותיות	שווי שוק 30.06.2024 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.06.2024 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 30.06.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 30.06.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 30.06.2024 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	1,080	6	1,084	1,079	939	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/4 - 01/10 בשנים - 2017-2027	כן	1.69%-2.66%	2.35%	קבועה	1,054,482	AA	AA-	מעלות	אליח ט"ז 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018 13/09/2023
מהותי	*1,308	16	1,487	1,454	1,264	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	כן	0.75%-3.03%	2.25%	קבועה	1,580,456	AA	AA-	מעלות	אליח י"ז 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021 13/09/2023
לא מהותי	*516	2	551	564	498	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 - 01/07 בשנים 2020-2028 תשלום ב-01/07 (בלבד)	כן	0.79%-2.93%	0.65%	קבועה	533,025	AA	AA	מעלות	אליח ח' 03/03/2020 הרחבה: 27/03/2023
לא מהותי	*1,180	9	1,238	1,290	1,136	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 - 01/07 בשנים - 2021-2029	כן	1.57%-2.83%	1.43%	קבועה	1,166,251	AA	AA	מעלות	אליח י"ט 18/08/2020 הרחבה: 20/02/2024
מהותי	*1,174	2	1,377	1,414	1,269	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 - 01/07 בשנים 2030-2022-2030 תשלום ב-01/01 (בלבד)	כן	0.38%-2.32%	0.25%	קבועה	1,398,495	AA	AA	מעלות	אליח כ' 17/08/2021 הרחבה: 01/11/2022
לא מהותי	*1,109	20	1,136	1,124	1,079	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	כן	3.25%-3.78%	3.61%	קבועה	1,083,937	AA	AA	מעלות	אליח כ"א 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':

- קרן אגרות החוב סדרות י' ו-י"א תפרענה ב-20 תשלומים, כמפורט להלן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 10 בינואר ו-10 ביולי, החל מיום 10 בינואר 2016 ועד ליום 10 בינואר 2025 (כולל). יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 10 ביולי 2025. בנוגע לפדיון מוקדם חלקי של אגרות חוב (סדרה י') ראו סעיף 42 להלן. בנוגע לפדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה י"א) ראו סעיף 43 להלן.
- פירעון אגרות החוב (סדרה י"ד) – תיפרע ב-20 תשלומים אשר ישולמו כדלקמן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 27 באפריל ו-27 באוקטובר, החל מיום 27 באוקטובר, החל מיום 27 באוקטובר 2016 ועד ליום 27 באוקטובר 2025 (כולל), ותשלום קרן אחרון בשווי של 81% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 27 באפריל 2026.
- פירעון אגרות החוב (סדרה ט"ו) – תיפרע ב-19 תשלומים, כמפורט להלן: 17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-30 בדצמבר, החל מיום 30 בדצמבר 2016 ועד ליום 30 בדצמבר 2024 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 בדצמבר 2016; תשלום נוסף בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2023; ותשלום נוסף בשיעור של 63% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2024.
- פירעון אגרות החוב (סדרה ט"ז) – תיפרע ב-21 תשלומים, כמפורט להלן: 20 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר, החל מיום 1 באפריל 2017 ועד ליום 1 באפריל 2027 (כולל). יתרת הקרן (80%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 באפריל, 2027.
- פירעון אגרות החוב (סדרה י"ז) – תיפרע ב-27 תשלומים שאינם שווים, פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, כמפורט בלוח תשלומי הקרן שלהלן:

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

- הריבית בנין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2018 ועד ליום 1 בינואר 2032 (כולל). פירעון אגרות החוב (סדרה י"ח) – תיפרע ב-17 תשלומים, כמפורט להלן: 16 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2020 ועד ליום 1 בינואר 2028 (כולל). יתרת הקרן (84%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי, 2028.
- פירעון אגרות החוב (סדרה י"ט) – תיפרע ב-18 תשלומים, כמפורט להלן: 17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 1 בינואר 2029 (כולל). יתרת הקרן (83%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי, 2029.
- פירעון אגרות החוב (סדרה כ') – תיפרע ב-18 תשלומים, כמפורט להלן: 6 תשלומים שווים של 2% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 1 ביולי 2024 (כולל), 11 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 1 בינואר 2030 (כולל). יתרת הקרן (77%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי, 2030.
- פירעון אגרות החוב (סדרה כ"א) – תיפרע ב-27 תשלומים שאינם שווים, פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, כמפורט בלוח תשלומי הקרן שלהלן:

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

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

10. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 7 לשר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066691).
11. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"א) ראו סעיף 8 לשר 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 לשר כאמור.
12. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ד) ראו סעיף 7 לשר 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 לשר 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 לשר כאמור.
14. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 7 לשר 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 לשר 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 לשר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ח) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020) (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-017800, בהתאמה).
17. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 7 לשר 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 לשר 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 לשר 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; 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 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 מדורגות כל אגרות החוב הלא מובטחות של החברה וכן ואגרות החוב המובטחות בנכסי נדל"ן של החברה בדירוג IAA. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 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 הבטוחה לאגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 6 לשר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066691).
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 הקניון הגדול - פתח תקווה ולרבות במגדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "הקניון") ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בנין הקניון.
27. להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ז), שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות הבעלות של מ.ל.א, במקרקעין המיוחסים לקניון עופר גרנד קניון בבאר שבע ובכלל זה זכות מ.ל.א לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בנין הנכס המשועבד. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 6 לשר 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) ("הממשכנת") 50% בלתי מסוימים מהזכויות בחוצות המפרץ (כפי שהוגדרה בשר הנאמנות), לרבות 50% מזכויות הממשכנת לקבלת תגמולי ביטוח וכן 50% מזכויות הממשכנת לקבלת הפירות הנובעים מחוצות המפרץ (כול מהסכמי השכירות) לרבות הפירות שינבעו ככל שינבעו ממימוש זכויות בנייה נוספות.
- קיימות או עתידיות בחוצות המפרץ ו/או אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שיתווספו כבטוחה ו/או שיחליפו את חוצות המפרץ כפי שיהיה אותה עת. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 6 לשר 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 לשרט 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 הבטחה לאגרות חוב (סדרה כ') ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).
31. הבטחות 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- 31/03/2024	מועד בחינה- 30/06/2024	ההתניה הפיננסית	סדרה
הון עצמי – 11.2 מיליארד ש"ח	הון עצמי – 11.5 מיליארד ש"ח	הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מסכום של 3.5-2.5 (לפי הסדרה הרלוונטית) מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. "הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של התאגיד על פי מאזן מאוחד, לרבות זכויות המיעוט.	אגרות חוב (סדרה י'), (סדרה י"א), (סדרה י"ד), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ'), (סדרה כ"א)
יחס הון העצמי למאזן – 55%	יחס הון עצמי למאזן – 56%	יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, בתוספת התחייבות מיסים נדחית נטו לא יפחת מ-25%-20% (לפי הסדרה הרלוונטית) מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות. לעניין חלק מהסדרות "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים (שאינם מוגבלים), שווי מזומנים (שאינם מוגבלים), בטוחות סחירות, נכסים פיננסיים לזמן קצר ונכסים שוטפים מסוג הלוואות ופקדונות לזמן קצר (שאינם מוגבלים).	אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ"א)

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"ח) 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 ההנפקה 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': 2024-01-015169), מיום 6 במרץ 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-019945), מיום 23 במרץ 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-025150) ומיום 1 באפריל 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-036945), אשר הפרטים בהם כלולים בזאת על דרך ההפניה.

43. ביוני, 2024, פרעה החברה פירעון חלקי מוקדם בסך של 430 מיליון ש"ח ע.ג. של (495 מיליון ש"ח צמוד מדד) אגרות חוב של החברה (סדרה י"א). לפרטים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 28.5.2024, 29.5.2024, 4.6.2024 ו-15.6.2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-055677, 2024-01-056514, 2024-01-058677 ו-2024-01-060825), אשר הפרטים הכלולים בהם נכללים 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 השני והדוח השנתי של כל שנה, הינם עדכונים הנערכים על ידי מעריך שווי חיצוני לחברה.

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

עופר רמת אביב	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2024	עיתוי ההערכה
2,936	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,936	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
<p>זיהוי המערך ואפיונו</p> <p>משרד ברק פרידמן, כהן שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בנייה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.</p> <p>הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרידמן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה שתוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה.	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
- שיעור היוון 6.25%-7.25% להכנסות משכר דירה. - שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות.	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר הקריון	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2024	עיתוי ההערכה
2,740	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,740	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
<p>משרד ברק פרידמן, כהן שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרידמן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה שתוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המערך ואפיונו
<p>- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה.</p>	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
<p>- שיעור היוון 6.75%-7.75% להכנסות משכר דירה. שיעור היוון 8.25%-10.49% להכנסות אחרות. שטח של כ-5,100 מ"ר המושכר לגופים ממשלתיים הוון בשיעור של 5.5%.</p>	ההנחות שלפיהן ביצע מערך השווי את ההערכה

עופר גרנד קניון חיפה	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2024	עיתוי ההערכה
1,935	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,935	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
<p>משרד ברק פרידמן, כהן שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרידמן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה שתוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המערך ואפיונו
<p>- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה.</p>	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
<p>- שיעור היוון 6.75%-7.75% להכנסות משכר דירה. - שיעור היוון 8.25%-8.5% להכנסות אחרות.</p>	ההנחות שלפיהן ביצע מערך השווי את ההערכה

עופר הקניון הגדול פתח תקווה	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2024	עיתוי ההערכה
2,073	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,073	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
<p>משרד ברק פרידמן, כהן שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרידמן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה שתוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המערך ואפיונו
<p>- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס.</p> <p>- גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה.</p>	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
<p>- שיעור היוון 6.5%-7.5% להכנסות משכר דירה.</p> <p>- שיעור היוון 7.5%-8.5% להכנסות אחרות.</p>	ההנחות שלפיהן ביצע מערך השווי את ההערכה

עופר גרנד באר-שבע	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2024	עיתוי ההערכה
1,468	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,468	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
<p>משרד ברק פרידמן, כהן שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרידמן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה שתוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המערך ואפיונו
<p>- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה.</p>	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
<p>- שיעור היוון 6.75% - 7.75% להכנסות משכר דירה. - שיעור היוון 8.25% - 8.5% להכנסות אחרות.</p>	ההנחות שלפיהן ביצע מערך השווי את ההערכה

חוצות המפרץ	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2024	עיתוי ההערכה
767	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,533	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
<p>משרד ברק פרידמן, כהן שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרידמן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה שתוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המעריך ואפיונו
<p>- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס.</p> <p>- גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה.</p>	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
<p>- שיעור היוון 6.75% להכנסות משכר דירה.</p> <p>- שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות.</p>	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

נספח ד' – פירוט פרויקטים למגורים אביב יזום

פרויקטים בתהליך בנייה

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	סה"כ יחידות לבנייה	סה"כ לשיווק בפרויקט	סה"כ יח"ד למגורים שנמכרו	שיעור השלמה הנדסי (%)	סה"כ מהפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	רווח גולמי שהושקע בפרויקט	הון עצמי שהושקע בפרויקט	רווח גולמי שהוכר עד ליום 30.06.2024
אביב בפודים	80%	אפר-2022	יולי-2025 (משוער)	111	74	69	54%	224	184	40	24	19	
סה"כ				111	74	69		224	184	40	24	19	
סה"כ חלק אביב יזום				89	59	55		179	147	32	19	7	

פרויקטים בתכנון

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	ההסכם על התחלת בנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות אחר בבנין אחר	סה"כ דירות קיימות בבנין	סה"כ דירות המיועדות למכירה	סה"כ מהפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	% רווח גולמי מעלות
ריזינג, תל אביב	85%	2024	94%	התקבל היתר בנייה		84	36	48	207	166	41	25%
המקור, רמת גן*	84.75%	2024	100%	התקבל היתר בנייה בתנאים, הושלמו כל התנאים		72	24	48	152	129	23	18%
חפץ חיים, תל אביב*	70%	2024	100%	התקבל היתר בנייה		63	32	31	119	101	18	18%
הסתדרות מתחם ג', גבעתיים*	85%	2024	100%	התקבל היתר בנייה בתנאים, פועלים להשלמת התנאים		332	115	219	908	759	149	20%
הסתדרות מתחם ד', גבעתיים	85%	2025	91%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	8 + 48 חנויות	142	48	86	332	257	75	29%
הסתדרות מתחם ה', גבעתיים	85%	2025	98%	הוגשה בקשה להיתר בנייה		134	48	86	313	255	58	23%
הסתדרות מתחם ו', גבעתיים	85%	2027	79%	התב"ע אושרה בוועדה המקומית, נמצאת לקראת הפקדה להתנגדויות		582	208	374	1,297	1,058	239	23%
הסתדרות מתחם יא', גבעתיים	85%	2025	94%	התב"ע קיבלה תוקף, הוגשה בקשה להיתר בנייה		160	50	110	371	289	82	28%
הסתדרות מתחם יב', גבעתיים	85%	2025	96%	התב"ע קיבלה תוקף, נערכים להגשת בקשה להיתר בנייה		160	50	110	358	287	71	25%
מעוז אביב, תל אביב	80%	2025	96%	הוגשה בקשה להיתר בנייה ובקשה להיתר חפירה ודיפון		266	96	170	666	524	142	21%
סוקולב, רמת גן	85%	2026	91%	התקבלו הערות לתכנית מועדה המחוזית, פועלים לתיקון		99	33	66	169	143	26	18%
מעלה השואבה, רמת גן	85%	2026	95%	התקבל אישור הועדה המחוזית לתב"ע בתנאים	47 + מחסן	132	47	85	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' צפוי			% רווח גולמי מעלות
					סה"כ דירות קיימות בבנין	סה"כ דירות המיועדות למכירה	סה"כ עלויות צפויות (במיליוני ש"ח)	
הרואה הגת בן גוריון, רמת גן	85%	לא	77%	הוגשו מסמכים לקראת דיון בועדה המקומית	186	120	403	22%
עוזיאל, רמת גן	85%	2027	71%	תכנון ראשוני מול העירייה	130	82	192	17%
יפת, תל אביב	43%	2026	68%	הוגשו מסמכים לקראת דיון בועדה המקומית	269	172	457	11%
סה"כ					2,811	1,807	6,177	21%
סה"כ חלק אביב ייזום					796	1,452	5,006	22%

* בפרויקטים אביב במקור, אביב בחפץ חיים ואביב בהסתדרות ג' החלה מכירת דירות במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2024 ועד למועד פרסום דוח זה נמכרו 92 דירות.

קרקעות שהחברה רכשה

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות בפרויקט	סה"כ הכנס' צפוי			% רווח גולמי מעלות
					סה"כ עלויות צפויות (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (במיליוני ש"ח)	
פרויקט שחקים, הרצליה	88%	2025	תב"ע מאושרת, קידום תכנית עיצוב על ידי הועדה המקומית	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%	
סה"כ				979	4,453	3,757	18%	
סה"כ חלק אביב ייזום				885	4,016	3,391	18%	
סה"כ חלק אביב ייזום בכלל הפרויקטים				2,386	9,201	7,636	17%	

- 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 30 ביוני 2024



מליסרון בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
2	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
4-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-20	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מליסרון בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **מליסרון בע"מ** וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הינה כ-468 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2024, וחלקה של החברה בתוצאותיה הינו כ-15 מיליוני ש"ח וכ-9 מיליוני ש"ח, בהתאמה לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 14 באוגוסט, 2024

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
625	530	805
358	344	372
1	1	54
62	46	56
37	37	39
112	103	112
1,195	1,061	1,438
-	1	1
1,222	1,209	1,239
558	603	555
10	11	23
11	10	10
24,124	23,582	24,717
25,925	25,416	26,545
27,120	26,477	27,983
927	779	135
1,113	738	1,009
154	248	166
298	291	252
111	103	133
2,603	2,159	1,695
9,378	9,584	9,778
530	691	1,313
3,499	3,363	3,622
2	2	2
60	125	101
13,469	13,765	14,816
10,547	10,058	10,954
501	495	518
11,048	10,553	11,472
27,120	26,477	27,983

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

14 באוגוסט, 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		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
1,803	457	495	893	956
462	115	117	222	221
1,341	342	378	671	735
77	19	19	38	37
16	3	3	8	4
1,248	320	356	625	694
624	239	324	296	379
34	20	8	25	11
74	10	-	10	-
1,832	569	688	936	1,084
536	186	242	330	342
66	23	20	32	47
1,362	406	466	638	789
310	82	99	137	169
1,052	324	367	501	620
1,037	322	359	492	603
15	2	8	9	17
1,052	324	367	501	620
1,037	322	359	492	603
15	2	8	9	17
1,052	324	367	501	620
21.84	6.76	7.56	10.35	12.69
47,498	47,497	47,522	47,494	47,521

הכנסות מדמי שכירות ואחרות

עלויות אחזקה ותפעול

רווח גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות פרסום ושיווק

רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות

עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני, נטו

הוצאות אחרות, נטו

רווח תפעולי לאחר הכנסות והוצאות אחרות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

רווח נקי המיוחס ל:

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל רווח כולל מיוחס ל:

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח למניה רגילה 1 ש"ח (בש"ח)

המיוחס לבעלי המניות של החברה:

רווח בסיסי ומדולל

מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה

(באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה										
זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה		
סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל		
			עודפים	מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרבן הון בנין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרבן הון בנין הפרשי תרגום	קרבן הון בנין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
11,048	501	10,547	8,327	(9)	(4)	19	2,152	62	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)	
									שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024:	
620	17	603	603	-	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה	
4	-	4	-	-	-	4	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות	
(200)	-	(200)	(200)	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק	
11,472	518	10,954	8,730	(9)	(4)	23	2,152	62	יתרה ליום 30 ביוני 2024	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

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

הביאורים המוצגים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	קרון הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרון הון בגין הפרשי תרגום	קרון הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע			
סך-הכל		עודפים							
						בלתי מבוקר			
11,183	510	10,673	8,451	(9)	(4)	21	2,152	62	יתרה ליום 1 באפריל 2024
367	8	359	359	-	-	-	-	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024:
2	-	2	-	-	-	2	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
(80)	-	(80)	(80)	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
11,472	518	10,954	8,730	(9)	(4)	23	2,152	62	דיבידנד שהוכרז וחולק
									יתרה ליום 30 ביוני 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה		קרן הון בנין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בנין הפרשי תרגום	קרן הון בנין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
		סך הכל	עודפים						
10,368	486	9,882	7,670	(9)	(4)	14	2,149	62	יתרה ליום 1 בינואר 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		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	
	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024		
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
31.12.2023	1,052	324	367	501	620	רווח נקי לתקופה התאמות בגין: חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו פחת והפחתות הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות הוצאות מיסים על ההכנסה הכנסות מימון מהלוואות שניתנו ומפקדונות, נטו שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
	(28)	(14)	(8)	(19)	(11)	
	(624)	(239)	(324)	(296)	(379)	
	63	4	4	7	7	
	8	2	2	4	4	
	310	82	99	137	169	
	(12)	(4)	(5)	(8)	(10)	
	27	8	7	19	12	
	303	129	183	219	213	
	(16)	(5)	-	(8)	-	
	(23)	(10)	(2)	(11)	(13)	
	1,060	277	323	545	612	
	(27)	(15)	(16)	(11)	12	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
	5	3	(9)	3	(9)	ירידה (עלייה) בלקוחות ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות עלייה בהתחייבויות אחרות
	(31)	(7)	6	(8)	1	
	50	6	(17)	36	(20)	
	10	8	1	10	-	
	7	(5)	(35)	30	(16)	
	(88)	(13)	(10)	(57)	(27)	מס הכנסה ששולם, נטו
	979	259	278	518	569	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
2	-	-	2	-
(10)	(3)	-	(8)	(2)
(79)	(37)	-	(46)	-
(16)	-	-	(16)	(10)
(1,030)	(112)	(100)	(757)	(192)
(23)	(7)	(3)	(13)	(5)
178	-	-	177	(51)
(978)	(159)	(103)	(661)	(260)
(380)	(260)	(200)	(260)	(200)
147	-	-	147	-
(38)	(10)	(9)	(19)	(19)
(5)	(1)	(1)	(2)	(2)
1,232	-	-	585	807
(875)	(178)	(535)	(321)	(715)
81	(449)	(745)	130	(129)
82	(349)	(570)	(13)	180
543	879	1,375	543	625
625	530	805	530	805

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

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

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

דיבידנד ששולם
קבלת הלוואות 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, לפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
79	118	52	118	52	ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	620	הפקדה בנאמנות בגין הנפקת אג"ח
-	-	(622)	-	(622)	פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות
-	60	-	60	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
259	66	64	125	139	ריבית ששולמה
40	7	15	24	28	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 ושליטה מלאה של החברה ושלושה הינם בשליטה משותפת.

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") שהחזיקה למועד הדוח בכ-47.02% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. נכון למועד הדוח, מחזיקה הגב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) ב-100% מעופר השקעות. בנוסף לאמור מחזיקה גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) בכ-0.05% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. ביום 10.7.2024, בהתאם להודעה שנמסרה לחברה, הושבו לעופר השקעות 379,998 מניות מתוך 1,900,000 מניות אשר הועברו לצורך תיחום חשיפה במסגרת עסקה פיננסית מיום 20.1.2021 בין עופר השקעות לבין בנק השקעות זר, JPMorgan ("הגוף הפיננסי"), ואשר בהתאם לתנאי העסקה הפיננסית תוזרנה לעופר השקעות לשיעורין במועדים הקבועים בהסכם במספר מועדי סגירה (החל מהרבעון השני של שנת 2024 ועד לרבעון השלישי של שנת 2025), לאחר השבת המניות ביום 10.7.24 כאמור, עלה שיעור האחזקה של עופר השקעות כך שהיא מחזיקה בכ-47.81% 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	30.6.2023	30.6.2024		
105.1	104.2	107.1	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)	
לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024
3.34	1.36	1.61	2.46	1.90
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 30 ביוני, 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 ובביאורים.
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, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

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

א. שווי הוגן:

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן:

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

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

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

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

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

31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024
358	344	372
358	344	372

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך סחירים (רמה 1)

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

31.12.2023		30.6.2023		30.6.2024		התחייבויות פיננסיות
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
10,055	10,563	9,824	10,386	10,226	10,866	אגרות חוב סחירות
538	562	548	573	517	557	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 וריבית לשלם.

(3) הערך בספרים של ההלוואות כולל ריבית לשלם.

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

א. עדכון הערכות שווי ליום 30 ביוני 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), בקיזז השקעות שביצעה החברה בנכסים קיימים אשר לא קיבלו ביטוי בשווי.

ליום 30 ביוני, 2024, ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני, בעקבותיו רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי, נטו של 324 מיליון ש"ח לרבעון השני. סה"כ במחצית הראשונה של שנת 2024 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי, נטו, של 379 מיליון ש"ח.

הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי השכירות. השינוי ב-NOI נבע בעיקר מעדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה ועדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד. בנוסף עודכן שווי פרויקטים בבנייה (התקדמות בזמן עד הנבה).

ב. הרחבת אגרות חוב ופדיונות מוקדמים חלקיים:

- בחדש פברואר, 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 מוקדם חלקי של אגרות חוב (סדרה י') המובטחות בשעבוד ראשון על "עופר הקריון", אשר בוצע ביום 1 באפריל, 2024.
 - בחדש פברואר, 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.
- 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 מוקדם חלקי של אג"ח (סדרה י'), אשר בוצע בפועל 1 באפריל 2024, כאמור לעיל.
- ביוני, 2024, ביצעה החברה פרעון מוקדם חלקי בסך של 430 מיליון ש"ח ע.ג. (495 מיליון ש"ח ע.ג. צמוד למדד) אגרות החוב (סדרה י"א).

ג. דיבידנד שהוכרז:

- בחדש מרץ, 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.
- בחדש מאי, 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 80 מיליון ש"ח (כ-1.7 ש"ח למניה), הדיבידנד שולם ביום 20 ביוני, 2024.
- לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 15 באוגוסט, 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח, אשר ישולם ביום 17 בספטמבר, 2024.

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

ד. הארכת מסגרות אשראי עם תאגיד בנקאי:

- בחודש ינואר, 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.
- בחודש פברואר, 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:

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

ו. פרויקט "Landmark Tel Aviv":

- בחודש אפריל, 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.

ח. מיזוגי חברות בנות שאינם מהותיים:

- ביום 1 ביולי, 2024, דיווחה החברה בדבר מיזוגים סטטוטוריים שאינם מהותיים, לפיהם תמוזגנה קניון רמת אביב בע"מ (להלן-"רמת אביב") וגרופת קניות חברתיות בע"מ, חברות בנות בבעלות מלאה של החברה, עם ולתוך החברה, כתוצאה מהם יועברו כל נכסיהן והתחייבויותיהן לחברה, והן תחדלנה מלהתקיים כחברות נפרדות ותחוסלנה. המיזוגים הינם חלק ממהלך שינוי מבנה פנימי הנוגע לחברות בנות שכולן מצויות בבעלות מלאה של החברה, וזאת במטרה לאחד את ניהול ותפעול עסקיהן של החברות המתמזגות, על מנת ליעל את ניהולן תוך חיסכון בעלויות ניהול ותפעול. מועד המיזוגים נקבע ליום 30 ביוני 2024. הסכמי המיזוג וביצועם תלויים בתנאים מתלים, על פיהם לא ייכנסו לתוקף ולא יבוצעו אלא אם עד לא יאוחר מיום 31 בדצמבר, 2024, יתקיימו התנאים המתלים. ביום 30 ביוני, 2024, הגישה החברה בקשה לקבלת אישור מקדמי (Ruling) מרשות המיסים לקיום המיזוגים ללא חיוב במס בהתאם לסעיף 103 לפקודת מס הכנסה, והכללים שהותקנו מכוחה ולרבות חיוב במס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% (כ-15 מיליון ש"ח) בגין נכסי המקרקעין שבהחזקת רמת אביב המועברים במסגרת המיזוג בין רמת אביב לבין החברה. למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם התקבל אישור רשות המיסים.

ביאור 5 – דיווח מגזרי:

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 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.

א. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
956	(47)	1,003	24	979	הכנסות מחיצוניים
221	(28)	249	23	226	הוצאות
735	(19)	754	1	753	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
379	(7)	386	-	386	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
37					הוצאות הנהלה וכלליות
4					הוצאות פרסום ושיווק
11					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
1,084					לפי שיטת השווי מאזני, נטו
<u>295</u>					רווח תפעולי
<u>789</u>					הוצאות מימון, נטו
					רווח לפני מיסים על הכנסה

ביאור 5 – דיווח מגזרי (המשך):

א. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

מאוחז	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
495	(20)	515	8	507	הכנסות מחיצוניים
117	(10)	127	8	119	הוצאות
378	(10)	388	-	388	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
324	(6)	330	-	330	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
19					הוצאות הנהלה וכלליות
3					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי
8					מאזני, נטו
688					רווח תפעולי
222					הוצאות מימון, נטו
466					רווח לפני מיסים על הכנסה

ביאור 5 – דיווח מגזרי (המשך):

א. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

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

ביאור 5 – דיווח מגזרי (המשך):

ב. ניתוח הכנסות לפי סוגי שימושים:

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u> <u>31 בדצמבר 2023</u> <u>(מבוקר)</u>	<u>לתקופה של שלושה</u> <u>חודשים שהסתיימה</u> <u>ביום 30 ביוני 2023</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>	<u>לתקופה של שלושה</u> <u>חודשים שהסתיימה</u> <u>ביום 30 ביוני 2024</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>	<u>לתקופה של</u> <u>שישה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום</u> <u>30 ביוני 2023</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>	<u>לתקופה של</u> <u>שישה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום</u> <u>30 ביוני 2024</u> <u>(בלתי מבוקר)</u>	
1,369	351	373	679	731	מסחר
415	101	122	203	225	משרדים והייטק
<u>19</u>	<u>5</u>	<u>=</u>	<u>11</u>	<u>=</u>	אחר
1,803	457	495	893	956	סה"כ

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2024

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

בלתי מבוקר

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר סך ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ-468 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2024 ואשר הרווח מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ-15 מיליוני ש"ח ו-9 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. 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, ומימוש 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, 14 באוגוסט, 2024

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.ilבית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.ilטלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.ilטלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.ilטלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
522	454	673	מזומנים ושווי מזומנים
358	344	372	נכסים פיננסיים לזמן קצר
-	-	53	פקדונות לזמן קצר
14	4	17	לקוחות
7	7	10	חייבים ויתרות-חובה
546	673	511	חברות בנות
112	103	112	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
<u>1,559</u>	<u>1,585</u>	<u>1,748</u>	
			נכסים לא שוטפים:
10,679	11,553	11,156	השקעות במוחזקות
3,622	3,979	3,407	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
-	-	13	נכסים אחרים
22	20	31	נכסים בלתי מוחשיים
4	3	5	רכוש קבוע
6,995	4,715	7,281	נדל"ן להשקעה
<u>21,322</u>	<u>20,270</u>	<u>21,893</u>	
<u>22,881</u>	<u>21,855</u>	<u>23,641</u>	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
267	120	121	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות
1,113	738	1,009	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
47	54	69	ספקים ונותני שירותים
189	173	178	זכאים ויתרות-זכות
7	3	11	הפרשות
<u>1,623</u>	<u>1,088</u>	<u>1,388</u>	
			התחייבויות לא שוטפות:
9,378	9,584	9,778	אגרות חוב
369	523	512	התחייבויות לתאגידים אחרים לזמן ארוך
953	544	997	מיסים נדחים
1	1	2	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
10	57	10	התחייבויות לאחרים
<u>10,711</u>	<u>10,709</u>	<u>11,299</u>	
			הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
2,220	2,216	2,224	הון מניות נפרע וקרנות הון
8,327	7,842	8,730	עודפים
<u>10,547</u>	<u>10,058</u>	<u>10,954</u>	
<u>22,881</u>	<u>21,855</u>	<u>23,641</u>	

14 באוגוסט, 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		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
233	61	129	114	234	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
64	15	30	29	57	עלויות אחזקה ותפעול
169	46	99	85	177	רווח גולמי
22	5	9	10	17	הוצאות הנהלה וכלליות
4	-	2	2	2	הוצאות שיווק
143	41	88	73	158	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
142	42	116	35	163	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
89	-	-	41	-	הוצאות אחרות
196	83	204	67	321	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
483	171	230	305	320	הוצאות מימון
351	116	98	209	171	הכנסות מימון
1,014	306	312	520	477	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,078	334	384	491	649	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
(41)	(12)	(25)	1	(46)	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
1,037	322	359	492	603	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום			
	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024		
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
31.12.2023	1,037	322	359	492	603	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
						רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם התאמות בגין:
						חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו
	(1,008)	(300)	(312)	(514)	(477)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
	(142)	(42)	(116)	(35)	(163)	פחת והפחתות
	6	2	3	3	6	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
	8	2	2	4	4	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
	41	12	25	(1)	46	השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
	(16)	(5)	-	(8)	-	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
	20	8	8	14	9	שערוך אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה
	303	131	183	220	213	שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה
	(100)	(58)	(68)	(100)	(72)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
	(23)	(10)	(2)	(11)	(13)	
	126	62	82	64	156	
	(4)	-	(2)	-	4	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
	8	5	(14)	7	(16)	ירידה (עלייה) בלקוחות
	(14)	1	3	(1)	7	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
	87	(5)	(15)	35	(14)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
	9	8	-	9	-	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
	86	9	(28)	50	(19)	עלייה בהתחייבויות אחרות
	-	-	3	-	3	מס הכנסה שהתקבל, נטו
	212	71	57	114	140	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2023	103	170	388	318
(16)	-	-	(16)	(10)
(10)	(3)	-	(8)	(2)
(13)	(4)	(3)	(8)	(16)
-	-	-	-	(51)
(788)	(62)	(58)	(635)	(107)
(268)	34	109	(279)	132
(380)	(260)	(200)	(260)	(200)
(21)	(5)	(6)	(10)	(11)
147	-	-	147	-
(5)	(1)	(1)	(2)	(2)
1,232	-	-	585	807
(875)	(178)	(535)	(321)	(715)
98	(444)	(742)	139	(121)
42	(339)	(576)	(26)	151
480	793	1,249	480	522
522	454	673	454	673

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

מיסים ששולמו בגין נדל"ן להשקעה

השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו

השקעות בנכסים בלתי מוחשיים ורכוש קבוע

הפקדה בפקדון לזמן קצר

רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד ששולם

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים

אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)

פרעון אגרות חוב

מזומנים, נטו, לפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
32	46	20	46	20	ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
(23)	-	-	-	-	השקעה בשטר הון בחברה מוחזקת
-	-	-	-	620	הפקדה בנאמנות בגין הנפקת אג"ח
-	-	(622)	-	(622)	פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות
-	60	-	60	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2023	30.6.2023	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
215	52	56	104	123	ריבית ששולמה
197	36	24	79	80	ריבית שהתקבלה

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

ביאור 1 – פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד:

- א. המידע הכספי ביניים הנפרד של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שישומה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 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 14 באוגוסט 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 14 באוגוסט 2024 על הדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 14 באוגוסט 2024

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

דוח רבעוני בדבר הערכת
הדירקטוריון וההנהלה את
אפקטיביות הבקרה
הפנימית בתאגיד



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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.3.2024 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.3.2024 היא אפקטיבית.

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

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

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

תאריך: 14 באוגוסט, 2024

מליסרון בע"מ

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר דירקטוריון	_____	14.8.2024
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	14.8.2024

הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני 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: 14 באוגוסט, 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 השני 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: 14 באוגוסט, 2024

אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים