

מליסרון

דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 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. בסעיף 1 לפרק תיאור עסקי התאגיד (פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה) יתווסף סעיף אשר יכלול את הפירוט הבא:

כחלק מיישום התכנית האסטרטגית של החברה להרחבת פעילויותיה בתחום הנדל"ן לתחומים חדשים, לפיזור סיכונים ולגיוון מקורות ההכנסה של החברה, ביום 12 בספטמבר, 2024, נחתם הסכם בין החברה לבין קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ (להלן: "קבוצת אביב"), חברה פרטית בשליטת ה"ה דפנה הרלב ודורון אביב לבין אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (להלן: "אביב ייזום"), המוחזקת החל מחודש יולי 2022 על ידי החברה ועל ידי קבוצת אביב בחלקים שווים, לרכישת 50% נוספים מהון המניות של אביב ייזום מידי קבוצת אביב, כך שלאחר רכישת המניות ונכון למועד פרסום דוח זה, מחזיקה החברה במלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) של אביב ייזום (להלן: "ההסכם"). לפרטים אודות עיקרי ההסכם וכן לדיווח אודות השלמת העסקה ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 12 בספטמבר 2024 ו-31 באוקטובר 2024, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה³. בחודש נובמבר 2024, מונה מר צחי דידי כמנכ"ל אביב ייזום, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2025.

לפרטים נוספים אודות אביב ייזום, לרבות בקשר עם גורמי הסיכון, יעדים ואסטרטגיה עסקית, צפי להתפתחות בשנה הקרובה ועיקרי הפרויקטים של אביב ייזום נכון ליום 31.12.2023, ראו סעיפים 16, 29 ו-30 לפרק תיאור עסקי התאגיד וכן פרק "עסקאות בתקופה" ונספח ג' לדוח הדירקטוריון בדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2023 (אסמכתא מס': 2024-01-024099) ונספח ד' לדוח הדירקטוריון.

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

בהמשך לאמור בסעיף 1 לפרק א' בעדכון לרבעון השני לשנת 2024 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה (פורסם ביום 15 באוגוסט 2024 אסמכתא מס': 2024-01-082632), בדבר אישור דירקטוריון החברה מיזוגים סטוטוריים שאינם מהותיים לפיהם תמוזגנה קניין רמת אביב בע"מ וגרופר קניות חברתיות בע"מ, חברות בנות בבעלות מלאה של החברה, עם ולתוך החברה, אשר כפופים להתקיימותם של מספר תנאים, ביום 21 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה כי המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים יהא לא יאוחר מיום 31.12.2025.

¹ הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 אשר פורסם ביום 11 במרץ 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-024099), 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 ומיידיים), התש"ל-1970, וכולל שינויים או חידושים מהותיים בעסקי החברה, בכל עניין שיש לתאר בדוח התקופתי של החברה, שאירעו החל ממועד פרסום העדכון לרבעון השני לשנת 2024 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה (פורסם ביום 15 באוגוסט 2024 אסמכתא מס': 2024-01-082632) ועד למועד פרסום עדכון זה או שהחברה סברה כי יש לציין בדוח זה, בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות הערך לעיגון הנחיות גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (במסגרת פרויקט שיפור דוחות) מחודש ינואר, 2011.

³ אסמכתאות מס': 2024-01-602805 ו-2024-01-612967, בהתאמה.

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

ביום 10.10.2024, בהתאם להודעה שנמסרה לחברה, הושבו לעופר השקעות בע"מ ("עופר השקעות"), בעלת השליטה בחברה, 379,998 מניות נוספות (פעילה שנייה) מתוך 1,900,000 מניות (כך שעד מועד זה הושבו בסך הכל 759,996 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 סנירה (החל מהרבעון השני של שנת 2024 ועד לרבעון השלישי של שנת 2025), והכל כמפורט בדיווח מידי של החברה מיום 20.1.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-008728), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים אודות השבת מניות כאמור (פעילה ראשונה) מיום 10.7.2024, ראו בדיווח מידי של החברה מיום 11.7.2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-071424), המובא על דרך ההפניה. לפרטים נוספים אודות השבת המניות (פעילה שנייה), ראו בדיווח מידי של החברה מיום 10.10.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-609867), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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

ביום 21.11.2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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

5.1 סעיף 13.1 נתונים עיקריים של קניין עופר רמת אביב⁴ יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2024			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס (100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
2023				
2,886	2,894	2,936	2,971	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
169	47	47	47	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
109	3	39	27	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	⁵ 99%	100%	שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.41%	*6.76%	*6.79%	*6.72%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
156	159	178	185	שווי זכויות/קרקות/נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
508	524	527	528	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ⁷
100	102	102	103	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ⁸

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

4 לפרטים בדבר שעבודים בקשר עם קניין עופר רמת אביב, ראו בסעיף 13.1.5 בדוח התקופתי לשנת 2023.
 5 הירידה בשיעור התפוסה ברבעון 2 נובעת משטחי משרד שהתפנה ואוכלס על ידי שוכר חדש ברבעון 3.
 6 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.
 7 מרבית העלייה בדמי השכירות הממוצעים למ"ר נובעת מגידול בתוספות פדיון בתקופה.
 8 ראו ה"ש 6 לעיל.

5.2. 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	רבעון 3	
2023				
2,628	2,646	2,740	2,776	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
158	43	44	44	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
52	4	79	27	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
98%	98%	98%	99%	שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.41%	*6.64%	*6.53%	*6.48%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
188	¹⁰ 195	198	198	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ⁹
72	73	73	73	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ¹¹

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

ראו ה"ש 6 לעיל.	9
ראו ה"ש 7 לעיל.	10
ראו ה"ש 6 לעיל.	11

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

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2024			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
2023				
1,898	1,901	1,935	1,955	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
124	33	34	35	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
74	(3)	32	18	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.81%	*6.92%	*6.92%	*6.97%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
184	187	190	192	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ¹²
65	67	67	67	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ¹³

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

¹² ראו ה"ש 6 לעיל.

¹³ ראו ה"ש 6 לעיל.

6.2. 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	רבעון 3	
2023				
2,037	2,053	2,073	2,094	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
124	32	33	35	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
98	(1)	16	18	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.64%	*6.77%	*6.82%	*6.70%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
224	233	234	237	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ¹⁵
68	69	69	70	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ¹⁶

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

14 ראו ה"ש 6 לעיל.

15 מרבית העלייה בדמי השכירות הממוצעים למ"ר נובעת מחילופי שוכרים ועדכוני חוזים.

16 ראו ה"ש 6 לעיל.

6.3. 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	רבעון 3	
2023				
1,429	1,434	1,468	1,484	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח) ¹⁷
91	25	26	26	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
125	2	32	16	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.56%	*6.94%	*6.98%	*6.95%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
133	139	143	144	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ^{18, 19}

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

¹⁷ השווי אינו כולל את שווי מגרש 7 שמוחזק על ידי החברה, שאינו משועבד.

¹⁸ ראו ה"ש 6 לעיל.

¹⁹ ראו ה"ש 15 לעיל.

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2024			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
2023				
1,504	1,514	1,533	1,554	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
66	17	18	19	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
45	2	12	10	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
98%	98%	98%	98%	שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.45%	*6.66%	*6.57%	*6.63%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
463	470	460	469	שווי זכויות/קרקעות/נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
95	97	98	100	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ²⁰

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

7. סעיף 20.5.6 (שינויים במצבת נושאי המשרה של החברה בתקופת הדוח) וסעיף 15 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (פרטים אודות הדירקטורים של החברה) יעודכנו כמפורט להלן:

7.1. ביום 1.11.2024 חדל מר ארתור לשינסקי לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-613271), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

7.2. ביום 21.11.2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' סמדר ברבר-צדיק המכהנת כדירקטורית בחברה, לתפקיד סגנית וממלאת מקום יו"ר דירקטוריון החברה, וזאת החל ממועד האישור.

7.3. לפרטים בדבר מצבת מעודכנת של נושאי המשרה הבכירה בחברה, ראו דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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

8.1. סעיף 22.5 (מימון חוץ בנקאי) יעודכן כמפורט להלן:

ביום 9.10.2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה בשני מכרזים נפרדים ובלתי תלויים: עד 692,698,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') ועד 158,125,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הרחבת סדרות קיימות. ביום 10.10.2024, דיווחה החברה כי במכרזים שערכה לציבור נקבע כי החברה תנפיק 614,241,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') בתמורה לסך כולל של 700,848,981 ש"ח, וכן 126,500,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') בתמורה לסך כולל של 123,970,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 9.10.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-609463), מיום 10.10.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-610076) ומיום 13.10.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-610226), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

8.2. סעיף 22.9 (דירוג האשראי של החברה) יעודכן כמפורט להלן:

לפרטים בדבר מתן דירוג 'AAA' על ידי חברת Standard & Poor's Maalot, להיקף של עד 250 מיליון ש"ח ע.ג. להנפקה שתבוצע באמצעות הרחבת אגרות חוב (סדרה יז') סדרת אג"ח לא מובטחת ולהיקף של עד 127 מיליון ש"ח ע.ג. להנפקה שתבוצע באמצעות הרחבת אגרות חוב (סדרה כ') המובטחת בנדל"ן (עד למגבלת שיעור LTV של 80%), ועדכון להיקף של עד 615 מיליון ש"ח ע.ג. להנפקה שתבוצע באמצעות הרחבת אגרות חוב (סדרה יז') ולהיקף של עד 127 מיליון ש"ח ע.ג. להנפקה שתבוצע באמצעות הרחבת אגרות חוב (סדרה כ'), ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 8.10.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-608625) ומיום 9.10.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-609185), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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

ביום 19.9.2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את הארכת תקופות המימוש של כתבי האופציה המקוריים שהוקצו למנכ"ל החברה במסגרת מינויו לראשונה לתפקיד בשנה אחת, כך שהמנה הראשונה של כתבי האופציה המקוריים תהיה ניתנת למימוש עד ליום 20 בנובמבר 2025 והמנות השנייה והשלישית תהיינה ניתנות למימוש עד ליום 20 בנובמבר 2026, וזאת ללא כל שינוי אחר בתנאי כתבי האופציה המקוריים או במחיר המימוש שלהם, והכל בהתאם למפורט בסעיף 2 לדוח זימון האסיפה ולהוראות תכנית האופציות של החברה ותנאי ההצעה הקונקרטיים. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 15 באוגוסט 2024 בדבר זימון האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-082641), וכן דיווח מיידי של החברה מיום 19 בספטמבר 2024 בדבר תוצאות האסיפה (אסמכתא מס': 2024-01-604459), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה נכון ליום 30.9.2024 ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9.10.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-609401), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

11. סעיף 20.4 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (החלטות אסיפה כללית מיוחדת), יעודכן כמפורט להלן:

לפרטים אודות החלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 19 בספטמבר 2024, ראו בסעיף 9 לעיל.

מליסרון בע"מ

תאריך: 21 בנובמבר, 2024

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקיד</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר הדירקטוריון	_____	21.11.2024
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	21.11.2024

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 2024

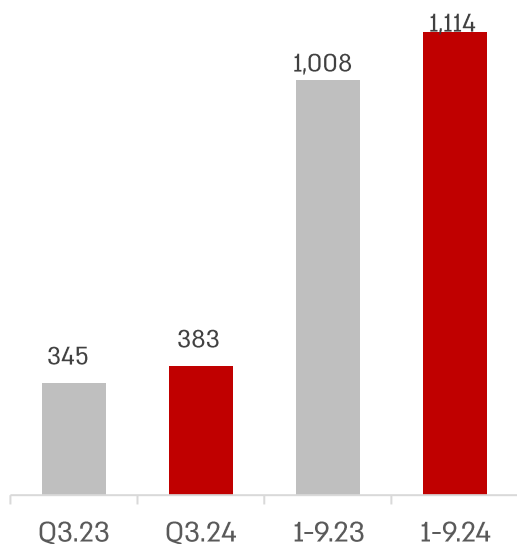


מליסרון – במספרים

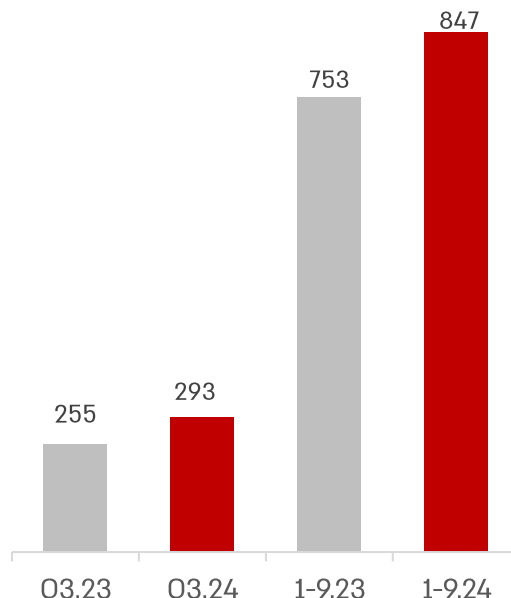
נתוני הון וחוב	14.8 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 20.11.2024	AA-/Positive דירוג אשראי AA דירוג אגרות חוב	3.10 מח"מ חוב	2.32% ריבית אפקטיבית צמודה ממוצעת
18 קניונים	529 אלף מ"ר 20,000 + חניות שטחי השכרה מנוהלים	2,400 מספר שוכרים	17.4 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהלים	99.4% שיעור תפוסה
6 פארקי הייטק + משרדים בקניונים	494 אלף מ"ר 8,000 + חניות שטחי השכרה מנוהלים	340 מספר דיירים	9.3 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהלים	92.5% שיעור תפוסה
5 נכסים בעלי שוכר יחיד	41 אלף מ"ר שטחי השכרה מנוהלים	1.2 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	109 אלף מ"ר שטחי השכרה (חלק החברה)	139-154 מיליון ש"ח NOI צפוי בהנבה (חלק החברה)		
מגורים	3,800 צפי דירות לבנייה	10.8 מיליארד ש"ח הכנסות צפויות מייזום (100%)	1.85 מיליארד ש"ח רווח גולמי צפוי (100%)	

תוצאות החברה ברבעון השלישי של שנת 2024 ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 בהשוואה לתקופות המקבילות בשנת 2023 (במיליוני ש"ח)

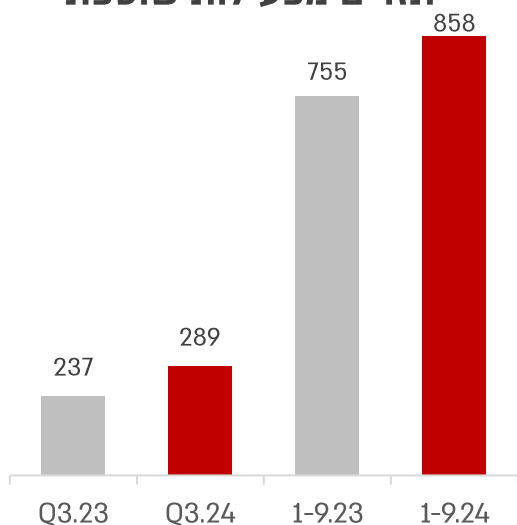
NOI (חלק הבעלים)



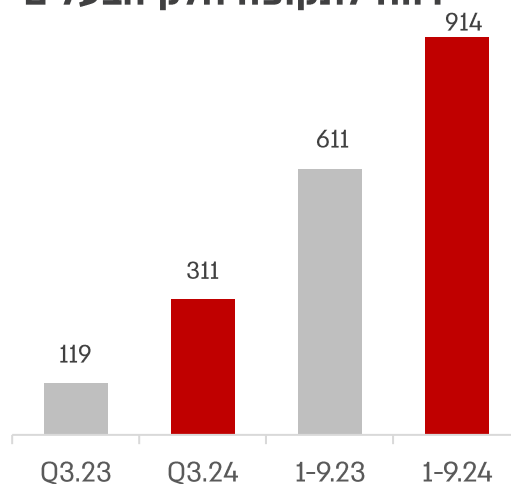
FFO (לפי גישה הנהלה)*



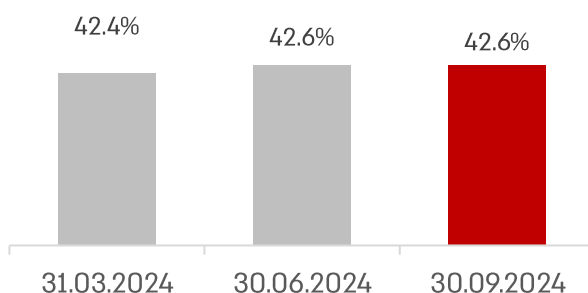
תזרים מפעילות שוטפת



רווח לתקופה חלק הבעלים



שיעור LTV



*-FFO לפי גישת רשות לניירות ערך בתשעת החודשים הראשונים של השנה וברבעון השלישי של שנת 2024 עמד על 503 מיליון ש"ח ועל 139 מיליון ש"ח, בהתאמה. ראו עמוד 30 לדוח דירקטוריון זה.

מדינת ישראל מצויה בשנה האחרונה במלחמה שהחלה ביום 7 באוקטובר 2023 עם המתקפה הרצחנית של ארגון הטרור חמאס, והמשיכה ועודנה נמשכת במספר חזיתות נוספות. למלחמה זאת תהיינה השלכות על המדינה ועל החברה הישראלית מבחינה ביטחונית, מדינית, כלכלית וחברתית בשנים הקרובות.

הפדיונות בקניוני מליסרון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024, גדלו בכ-11% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. במהלך חודש אוקטובר 2024, נמשכה המגמה החיובית של העלייה בפדיונות. יחד עם זאת, כפועל יוצא מהתחזקות המלחמה בצפון החל מחודש אוקטובר והתגברות ירי הטילים ליישובי הצפון, נרשמה ירידה בשיעור של 5%-10% בפדיונות בקניונים הצפוניים של החברה. עם זאת, ביתר קניוני החברה נרשמה עלייה של כ-14% בהשוואה לאוקטובר 2022 (ההשוואה הינה לעומת אוקטובר 2022, מכיוון שבאוקטובר 2023 החלה מלחמת חרבות ברזל אשר הביאה לירידה של עשרות אחוזים בפדיונות הקניונים ולפיכך ההשוואה לחודש זה אינה מייצגת). להערכת החברה, העלייה נובעת, בין היתר, מהשבחה תמהילית ושיפור הנראות שהחברה מבצעת באופן שוטף בקניוני החברה ומירידה בכמות היציאות של ישראלים לחו"ל לעומת התקופה טרום המלחמה.

ברבעון השלישי של 2024 מציגה החברה צמיחה נוספת בכל המדדים התפעוליים:

הרווח התפעולי (NOI) חלק הבעלים גדל ב-11% ועומד על 383 מיליון ש"ח, הרווח התזרימי (FFO) גדל ב-15% ועומד הרבעון על 293 מיליון ש"ח. הקצב השנתי של ה-NOI וה-FFO עומד על 1.5 מיליארד ש"ח ו-1.17 מיליארד ש"ח, בהתאמה. בנוסף, דמי השכירות בחוזים חדשים, בחידושי חוזים ובמימוש אופציות מגלמים עלייה ריאלית בדמי השכירות בשיעור של כ-7% בממוצע. החברה ממשיכה בבנייה ובאכלוס הפרויקטים שנמצאים בהקמה:

- בפרויקט LANDMARK בתל-אביב הסתיימה בחודש אפריל 2024 הקמת מגדל A, ובכך הסתיים שלב הייזום של חלק זה בפרויקט, כאשר 92% מהשטחים בו שווקו. 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 של 2024 החלה החברה להכיר לראשונה בהכנסות בגין השטחים המושכרים.
- במתחם עופר נוף הגליל החלה בנייתם של כ-21,000 מ"ר שטחי מסחר נוספים, אשר יכפילו את סך שטחי המסחר במתחם ואשר צפויים לתרום 32 מיליון ש"ח בשנה ל-NOI (חלק החברה 90.9%). החברה הגיעה להסכמות מסחריות עם שוכרים על מרבית השטח שמשביחות באופן מהותי את תמהיל השוכרים במתחם.
- החברה ממשיכה את בניית המרכז המסחרי עופר יבנה שיכלול 17,000 מ"ר מסחר (אשר שווקו כמעט במלואם) ו-7,300 מ"ר משרדים אשר צפויים לתרום 32 מיליון ש"ח בשנה ל-NOI (חלק החברה 70%). השלמת הבנייה צפויה בשנת 2027.
- בפרויקט לינקולן שבתל-אביב השלימה החברה את תהליך הגדלת התב"ע לניוד זכויות והגדילה את היקף הזכויות מ-17 אלף מ"ר ל-25.5 אלף מ"ר, בכוננת החברה להקים במקום מגדל משרדים.

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 ואשר בסיומו צפוי ה-NOI של קניון זה 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.

ביום 31 באוקטובר 2024, השלימה מליסרון את רכישת 50% הנוספים באביב ייזום תמורת 625 מיליון ש"ח (לפי שווי חברה של 1.25 מיליארד ש"ח), כך שלמועד פרסום דוח זה היא מחזיקה 100% מאביב ייזום. במהלך תקופת הדוח מכרה אביב ייזום 130 דירות, בנוסף התקבלו 46 בקשות רישום מרוכשים. לאחרונה הודיעה החברה על מינויו של צחי דידי למנכ"ל אביב ייזום. בתחום הפיננסי - בחודש פברואר 2024, העלתה חברת הדירוג S&P מעלות את תחזית הדירוג של מליסרון מ'ציבה' ל'חיובית' ואישררה את דירוג החברה ('iAA-'). 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-3 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 וממכירת 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 לרבות בתחום המגורים וההתחדשות העירונית
- יצירת חדשנות דיגיטלית וטכנולוגית לצורך חיזוק הקשר עם הלקוח, שיפור חוויית הרכישה והגדלת פדיונות השוכרים
- שימור ושיפור החוסן הפיננסי אגב הארכת מח"מ החוב ושימור הנגישות הישירה לשוק ההון
- איתור הזדמנויות לרכישת נכסים וקרקעות בתחומי פעילותה של החברה

החברה מיישמת את תוכניתה האסטרטגית ליצירת מהלכים לחיזוק ושימור ליבת הפעילות באמצעות השבחת הקניונים ופארקי המשרדים וקידום מהלכים תומכים לפעילות הליבה, ובמקביל מפתחת פעילויות הן בדרך של השבחת נכסים קיימים באמצעות עירוב שימושים והן בדרך של 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, Landmark, עופר נוף הגליל ועופר יבנה וכן צפי התחלות בנייה של אביב ייזום, 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 בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בטל גורמים שאינם בשליטתה של החברה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבנייה וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 כפי שפורסם ביום 11 במרץ 2024 (אסמכתא מס': 01-2024-024099), 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 תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 חתמה החברה על 580 חוזים, כדלקמן:

מסחר	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים	מספר חוזים	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים
מספר חוזים	355	105	מספר חוזים	45	9
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	50	18	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	56	3
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	114	40	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	47	2
שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	5%	13%	שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	2%	2%

חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש	מסחר	משרדים
מספר חוזים	51	15
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	21	20
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	25	*22

* חלק החברה.

ביום 7.10.2023, פתח החמאס במתקפה רצחנית על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמה רב חזיתית, אשר נמשכת גם בימים אלו.

ההשפעות העיקריות של המלחמה על עסקי החברה:

פעילות הקניונים ומרכזי המסחר – התקופה מאופיינת בחוסר ודאות, יחד עם זאת השפעה נגזרת של המלחמה היא מיעוט יציאת ישראלים לחו"ל, המגדילה את הצריכה בארץ כפועל יוצא וכתוצאה משיפור מתמשך בתמהיל השוברים, נרשם בתקופת הדוח גידול משמעותי בפדיונות השוברים של 11%, שהמשיך גם בחודש אוקטובר.

יחד עם זאת, בשל התחזקות המלחמה בצפון החל מחודש אוקטובר והתגברות ירי הטילים, נרשמה ירידה בשיעור 5%-10% (בהשוואה לאוקטובר 2022) בפדיונות בקניונים הצפוניים של החברה. ביתר קניוני החברה נרשמה עלייה של כ-14% (ההשוואה הינה לעומת אוקטובר 2022, מכיוון שבאוקטובר 2023 החלה מלחמת חרבות ברזל אשר הביאה לירידה של עשרות אחוזים בפדיונות הקניונים ולפיכך ההשוואה לחודש זה אינה מייצגת).

פעילות הבנייה והמגורים – למועד פרסום הדוח, אתרי הבנייה בהם פועלת החברה חזרו לפעול במתכונת כמעט מלאה, אך המחסור בפועלים ממשיך להיות מורגש. למחסור בעובדים כאמור, השפעה בעיקר על פעילות המגורים המתקיימת בחברת אביב יזום 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 בהתממשותן, כולן או חלקן, 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

אחוז מה-NOI	שיעור היוון משוקלל	NOI לתקופת הדוח	שווי מיוחס לזכויות והקמה	שווי מיוחס למניב	שיעור תפוסה	שטח (חלק החברה) אלפי מ"ר	
%	%	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	%		
52%	6.98%	580	272	11,421	99.7%	268	קניונים אזוריים
9%	7.06%	97	446	1,891	98.4%	91	מתחמי עודפים ופאוור סנטר
3%	7.49%	40	104	759	99.2%	41	קניונים עירוניים
7%	7.22%	74	44	1,397	99.6%	67	קניונים שכונתיים
24%	6.97%	272	972	6,449	92.5%	396	פארקי הייטק ומשרדים
5%	6.09%	51	4	1,151	100%	41	נכסים בעלי שוכר יחיד
100%	6.97%	1,114	1,842	23,068	96.4%	904	סה"כ

הערות:

1. הנתונים בגין פארקי הייטק ומשרדים כוללים משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם.
2. שיעור התפוסה בפארקי הייטק והמשרדים הושפע מהוספה של פרויקטים שבנייתם הסתיימה לאחרונה (בניינים D-I C בפארק עופר פתח-תקווה ומגדל Landmark A תל-אביב) והם טרם הגיעו לאכלוס מלא.

שיוך קטגורי

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

נתונים עיקריים על נכסי החברה המניבים המהותיים ליום 30 בספטמבר, 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 וזכויות
קניון עופר, רמת אביב	100%	33,766	142	100%	9.9%	184	2,786	185
עופר הקריון, קרית ביאליק (***)	100%	89,671	131	99.3%	9.6%	187	2,733	43
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	53,180	100	99.5%	10.3%	140	2,027	67
עופר גרנד, חיפה	100%	58,505	102	100%	9.6%	138	1,950	5
קניון עופר, רחובות	100%	43,612	79	100%	9.1%	107	1,499	38
עופר גרנד, באר שבע	100%	54,390	77	100%	8.2%	104	1,473	11
עופר בילו סנטר, צומת בילו	72%	44,737	63	98%	8.2%	84	1,217	-
פארק עופר פתח תקווה ****	74%	149,505	94	81%	-	126	2,171	3
Landmark מנדל A, תל-אביב *****	50%	51,700	41	92%	-	105	1,634	272
סך נכסים מהותיים		579,066	829	94.9%		1,175	17,490	624
שאר הנכסים המניבים		376,866	329	98.6%		449	6,515	1,218
בנטרול חלק המיעוט		(52,341)	(44)	-		(59)	(937)	-
סה"כ נכסים מניבים (נטו)		903,591	1,114	96.4%		1,565	23,068	1,842
		24,910		סך שווי נדל"ן להשקעה חלק החברה האפקטיבי (מאוחד מורחב) (במיליוני ש"ח)				

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

(***** 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.



עופר הקניון הגדול פתח תקווה

כחלק מיישום התוכנית האסטרטגית של החברה לכניסה לפעילויות חדשות בתחום הנדל"ן ולגיוון מקורות ההכנסה, רכשה החברה במחצית השנייה של שנת 2022 50% ממניות אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (להלן: "אביב ייזום"). בספטמבר 2024, הודיעה החברה על רכישת 50% הנוספים ממניות אביב ייזום תמורת סך של 625 מיליון ש"ח (לפי שווי חברה של 1.25 מיליארד ש"ח). העסקה הושלמה ביום 31 באוקטובר, 2024, כך שהחל ממועד זה מחזיקה החברה ב- 100% ממניות אביב ייזום ותחל לאחד בדוחותיה הכספיים את דוחותיה של אביב ייזום. אביב ייזום הינה חברה פרטית המתמחה בייזום, הקמה ומכירה של נדל"ן למגורים בדגש על פרויקטים גדולים והתחדשות עירונית. אביב ייזום הינה בעלת מוניטין וניסיון רב שנים בתחום הנדל"ן והנדל"ן למגורים, בעלת רישיון בנייה ג' 5 ובעלת יכולות ביצוע המאפשרות שליטה על איכות הבנייה ורמת נימור גבוהה. אביב ייזום מינתה למנכ"ל את מר צחי דידי אשר יחליף את דפנה הרלב אשר תסיים את תפקידה כמנכ"לית אביב ייזום, וזאת החל מיום 1 בינואר, 2025.

אסטרטגיית אביב ייזום:

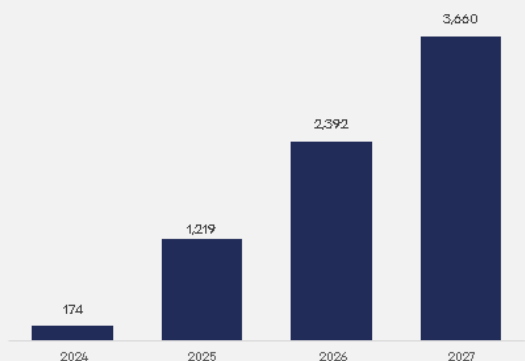
- מיקוד בפרויקטים של התחדשות עירונית, ובהגדלת כמות הפרויקטים.
- התמודדות במרכזי קרקעות, בהתמקדות על אזורי ביקוש.
- הרחבת האזור הגיאוגרפי שבו החברה פועלת לאזורים חדשים בסביבת אזורי ביקוש.
- כניסה לפרויקטים של עירוב שימושים תוך שימוש ביתרון היחסי של החברה במסחר ובמשרדים.

אביב ייזום במספרים | יחידות דיור

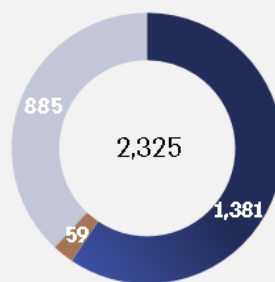
מהדירות ממוקמות
בבועתיים, רמת גן,
הרצליה ותל אביב

97%

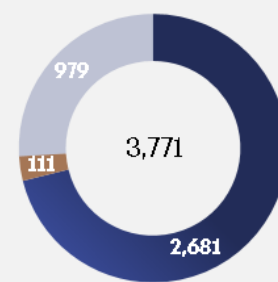
צפי יחידות דיור בבנייה



צפי דירות למכירה
(חלק אביב ייזום)



צפי דירות לבנייה
100%



פרויקטים בשיעור החתמת מעל 67% (כחול) | פרויקטים בהקמה (כתום) | קרקעות שהחברה רכשה (לבן)

אביב ייזום במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי

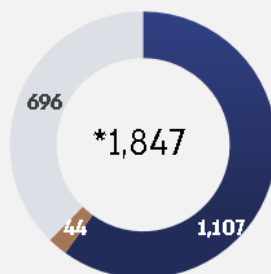
מהרווח הגולמי
צפוי בין השנים 2025-2030

100%

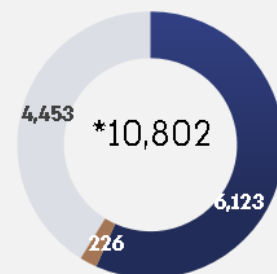
ממוצע רווח גולמי
לעלות צפי

21%

צפי רווח גולמי
(100% מ' ש"ח)



הכנסות צפויות מייזום
(100% מ' ש"ח)



פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67% פרויקטים בהקמה פרויקטים שהחברה רכשה

* לאורך חיי הפרויקטים, חלק החברה בהכנסות כ-9.2 מיליארד ש"ח וברוח הגולמי כ-1.6 מיליארד ש"ח
** השנה הסתיימו הפרויקטים באחימאיר, במנקין, בנצח ובמגורי האומה והרווח המלמי בינם הוכר במלואו
*** בנוסף מקדמת אביב ייזום מספר פרויקטים שאינם מוצגים לעיל, שכן במועד זה אין בינם וודאות תכניתית/ואו היקף חתימות מינימאלי שהיכ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל דירות של הדיירים) כ-4,300 דירות

במהלך התקופה מכרה אביב ייזום 130 דירות בתמורה כוללת של כ-534 מיליון ש"ח. בנוסף, התקבלו 46 בקשות רישום מרוכשים.

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

תיק הנכסים המניבים בתהליך בנייה

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

במסגרת זו, מפתחת החברה (ביחד עם שותף) את פרויקט הדגל שלה, פרויקט LANDMARK, במתחם שרונה בתל אביב. באפריל, 2024, הושלמה הקמת מגדל A והוא נמסר לדיירים לביצוע עבודות התאמה. החברה מכירה החל מהרבעון השני השנה 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 (מהם 8,100 מ"ר לשיוק, 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	שיעור שימוש עיקרי	שטח להשכרה (מ"ר)	% שטח מושכר	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה (טופס / 4 בפועל / צפוי)	אומדן עלות לפרויקט (100%)	שווי הפרויקט נטו	עלות השלמת בנייה משוערת (100%)	NOI בתפוסה מלאה (100%)	NOI בפועל 1-9.24 (100%)
פרויקטים שהסתיימו ובתהליך אכלוס:											
עופר הקריון - תוספת שדרת מסחר	100%	מסחר	3,000	100%	נמסר לשוכרים	הסתיים	59	70	-	8	5
LANDMARK - מגדל A*	50%	משרדים	103,400	92%	באכלוס	הסתיים	1,615	3,303	273	232	82
עופר נוף הגליל - בניין F	90.9%	משרדים	6,000	-	באכלוס	הסתיים	36	50	5	4	-
חוצות המפרץ**	50%	מסחר	14,000	91%	באכלוס	הסתיים	106	159	17	12	-
פרויקטים בתהליך ביצוע:											
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	100%	בבנייה	2025	80	111	25	10	-
LANDMARK - מגדל B***	50%	משרדים	46,300	-	בבנייה	2026	1,015	543	502	86	-
עופר יבנה	70%	מסחר ומשרדים	24,300	****-	בבנייה	2027	406	93	317	32	-
עופר נוף הגליל	90.9%	מסחר	21,000	*****-	בבנייה	2026	360	112	350	32	-
חלק החברה			129,403				2,151	2,396	965	238	46

* העלות וה-NOI כוללים את הקמת החניון גם עבור מגדל B, למעט החניות הספציפיות המיועדות למגורים. החברה מכירה החל מהרבעון השני השנה בהכנסות עבור חלק מהשטחים.

** הסתיימה הבנייה של בניינים בשטח של 11,500 מ"ר ואילו 2,500 מ"ר אמורים להסתיים ברבעון הראשון של שנת 2025.

*** לא כולל חלק המגורים בפרויקט LANDMARK, אשר צפוי להניב הכנסות של כ-523 מיליון ש"ח ורווח נולמי של כ-137 מיליון ש"ח (100%).

**** ישנן הסכמות מסחריות עם שוכרים להשכרת מרבית שטח המסחר (17,000 מ"ר).

***** ישנן הסכמות מסחריות עם שוכרים להשכרת 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 כך, שינויים בעלויות הבנייה של הפרויקטים, שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיוקם, משך הזמן שידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים, וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.

פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים

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

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	מועד התחלת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	שווי נטו ליום 30.09.2024	אומדן עלות לפרויקט	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופר רחובות	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר בנייה	2025	2027	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 יקנעם	100%	משרדים	35,000	תב"ע בתהליך	2025	2028	-	435-440	30-32
עופר הראל	100%	מסחר, משרדים	8,700	תב"ע מאושרת	2026	2028	25	120-125	11-13
עופר לינקולן, תל-אביב	100%	משרדים	25,500	תב"ע מאושרת	2026	2029	342	700-710	56-60
חלק החברה			108,600				493	1,725-1,775	139-154

פרויקטים שמועד הקמתם והאומדנים בנינים טרם נקבעו:

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	שווי נטו ליום 30.09.2024
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, תעסוקה ומלונאות	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
עופר 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)			430,144		965

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, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות (לרבות באופן מהותי) מההערכות המפורטות בטבלה לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות שאינן בשליטת החברה ובכלל כן, שינויים בעלויות הבנייה של הפרויקטים, שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושייכותם, משך הזמן שידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדיים שלישיים וכן בשל הטפעות המלחמה, וכן התממשות גרמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפק"א ב' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

*לא כולל חלק המגורים בפרויקט עופר השרון, הדירות בפרויקט (92 יח"ד) מיועדות למכירה.

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

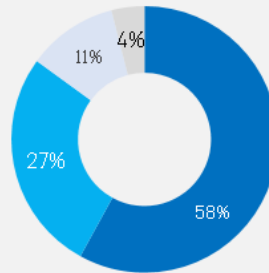
*** לא כולל קרקע שמועדת לבנייה למגורים בבאר שבע (293 יח"ד).

חלוקת פעילות החברה לפי שיוך קטגורי

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

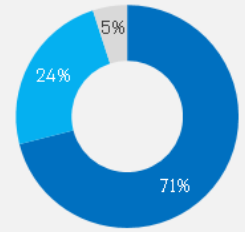


שיוך קטגורי אחר מתייחס למבנים המושכרים לשוכר יחיד



משקל בעתיד

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



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 ■ משרדים ■ מגורים (אביב ייזום) ■ אחר ■

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 מבוסס, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה אודות פעילויותיה השונות, לרבות אודות מועדי סיום פיתוח ואכלוס של פרויקטים של אביב ייזום הנמצאים כיום בייזום ופיתוח עתידי. הערכות החברה ותכנוניותה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם, בין היתר, שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שידרש לאישור תכניות בינוי לביצוע, שינויים בעלויות בנייה ו/או לוחות זמנים של פרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם, סביבה כלכלית וגיאופוליטית משתנה, שינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה, יכולתה של אביב ייזום להשלים את פרויקטי ההתחדשות העירונית במועדים ובהיקפים החזויים והשגת ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בפרויקטים הנ"ל ו/או גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות החברה ו/או אביב ייזום אשר אינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.

דגשים עיקריים

ניהול פיננסי

מתחילת שנת 2023 ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה אגרות חוב וחוב בנקאי ומוסדי בסך של כ-4.4 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 המלחמה ראו עמוד 6 לדוח דירקטוריון זה.

המינוף הפיננסי של החברה

שיעור המינוף (LTV) הנוכחי (ליום 30 בספטמבר, 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

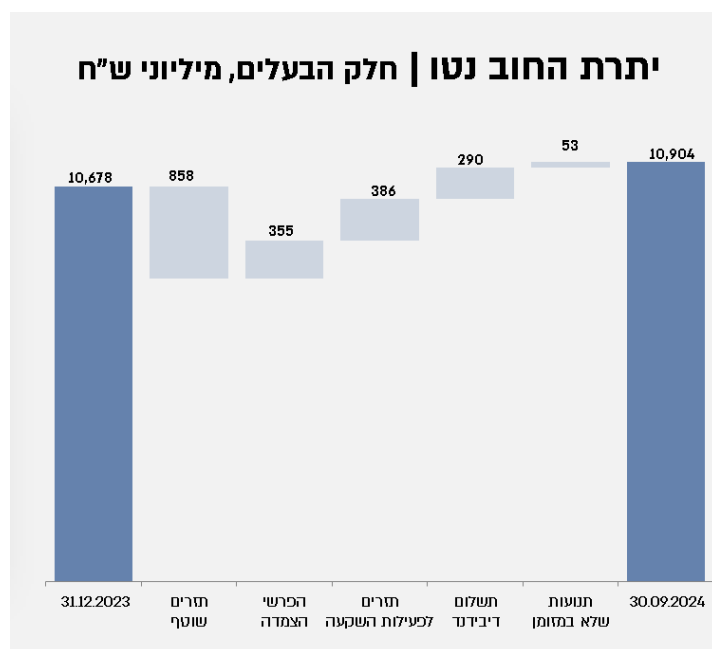
במהלך השנים האחרונות הצליחה החברה להקטין את עלויות המימון תוך כדי הארכת מח"מ החוב. בסביבת השוק הנוכחית, בעיקר לאור עליית הריבית, מתמקדת החברה בעיקר בהארכת המח"מ.

נכון למועד הדוח, במהלך השנה הקרובה (עד ליום 30 בספטמבר, 2025) על החברה לפרוע חוב בסך של כ-2.7 מיליארד ש"ח (קרן), מתוכם 0.9 מיליארד ש"ח ביולי 2025, בגין אג"ח (סדרה י') הנהנית משעבוד ראשון על קניין עופר הקריון.

נכון ליום 30 בספטמבר, 2024, לחברה יתרת מזומנים ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מידי בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח, כמו כן לאחר תאריך המאזן גייסה החברה 825 מיליון ש"ח בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות (לפרטים נוספים ראו עמוד 26 לדוח דירקטוריון זה). בנוסף, ברשותה מסגרות בנקאיות מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של 500 מיליון ש"ח.

השינוי בחוב הפיננסי נטו (מאוחד מורחב)

ליום 30 בספטמבר, 2024, יתרת החוב נטו הינה כ-10.9 מיליארד ש"ח



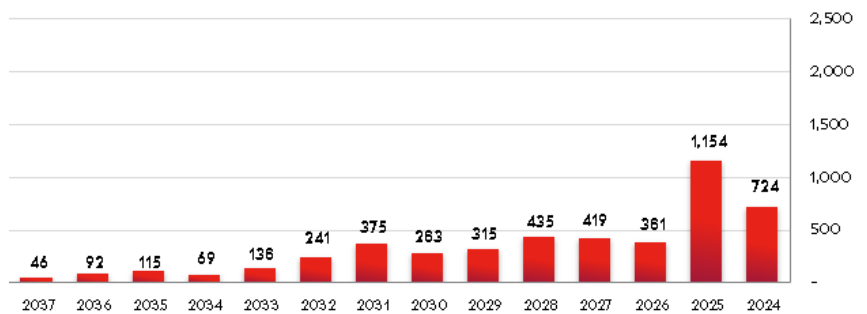
יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (מיליוני ש"ח)

מקור המימון	מהות	מח"מ	ריבית אפקטיבית משוקללת	10-12 2024	2025	2026	2027	2028	202	2030	2031	2032 ואילך	סך יתרת עג. צמודה 30.09.2024
בנקאי	בנק בנק אחר	1.35 1.50 0.03	6.35% 6.60% 6.29%	- - 2	- - -	642 147 -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	642 147 2
מוסדי	מקבץ הלוואות	5.66	1.92%	8	32	32	32	32	32	32	32	32	553
ציבורי	סדרה י' סדרה י"א סדרה י"ד סדרה ט"ו	0.77 0.76 1.51 0.25	1.91% 2.51% 1.49% 3.50%	- - 17 684	901 - - -	- - 1,351 -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	901 944 1,401 684
	סדרה ט"ז סדרה י"ז סדרה י"ח סדרה י"ט	2.33 3.94 3.56 4.35	2.15% 1.60% 1.35% 2.39%	13 - - -	26 41 12 28	26 205 12 28	1,032 205 12 28	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	- - - -	1,097 1,374 566 1,296
נע"מ	סדרה כ' סדרה כ"א סדרה *3	5.34 6.15 4.07	0.79% 3.47% 4.65%	- - -	32 6 -	32 46 -	32 110 -	32 138 99	32 46 -	1,245 46 -	- - -	- - -	1,405 1,130 99
	סך פירעונות	3.10	**2.32%	724	2,055	2,521	1,451	1,064	1,499	1,528	375	1,024	12,241
	מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד			-	901	2,140	1,032	530	1,184	1,245	-	321	7,353
	שווי הנכס המשועבד			-	2,776	5,407	1,484	777	-	1,955	-	1,217	-
	שיעור LTV הנכס המשועבד			-	75%	40%	69%	68%	-	64%	-	26%	-
	קצב פירעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד וניירות ערך מסחריים			724	1,154	381	419	435	315	283	375	703	4,789

(* השימוש בהפקת ניירות הערך המסחריים/או ניצול מסגרות אשראי מחייבות נעשה ככלל בטווחים קצרים כמענה ביניים עד לגיוס ציבורי או נטילת הלוואות. ככאלו לא נכללו בחישובי המח"מ והריבית האפקטיבית של כלל החוב הפיננסי ברטו 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 2.7%, הינה 1.99%.

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 המשמעותיים התורמים 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 הקניין 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 אז-ריט בילו סנטר המחזיקה בנכס.
9. שיעור ה-LTV המחושב כולל רכיבי "בלון" המובטחים בשעבוד שני בדרגה על קניין 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	10-12.2024	סך פירעונות חוב
*12,142	1,399	1,528	1,499	965	1,451	2,521	2,055	724	ריבית אפקטיבית
2.32%	2.79%	1.01%	2.27%	1.74%	2.14%	**3.08%	2.17%	3.42%	ריבית נקובה
2.38%	2.98%	0.66%	2.35%	1.49%	2.36%	3.48%	2.02%	3.44%	(תזרימית)

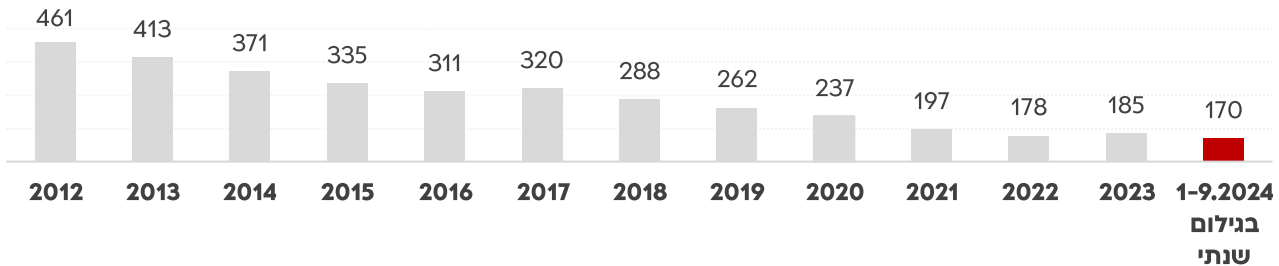
*לא כולל ניירות ערך מסחריים.

** 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 2.7%, הינה 2.24%.

ניתן לראות כי למרות עליית הריבית בארץ ובעולם, הריבית האפקטיבית המשוקללת של פירעונות החוב של החברה בתקופה 10.2024-12.2025 (המסתכמים בכ-2.8 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של 2.5%, זאת לעומת התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום לפי 2.96% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ' – מובטחת בשעבוד ראשון בדרגה), מח"מ כ-5.2 שנים) ושל אג"חים לא מובטחים של כ-3.26% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ"א), מח"מ כ-6 שנים), לכן להערכת החברה ככל ששיעור הריבית ארוכת הטווח לא ימשיך לעלות ותשואות אגרות החוב לא ימשיכו לעלות, לא צפויה עלייה משמעותית ברמת הוצאות המימון בשנתיים אלה.

יובהר כי הערכות החברה בדבר השפעות עליית הריבית, לרבות הערכת החברה בדבר עלייה לא משמעותית ברמת 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 להתמשש 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)*



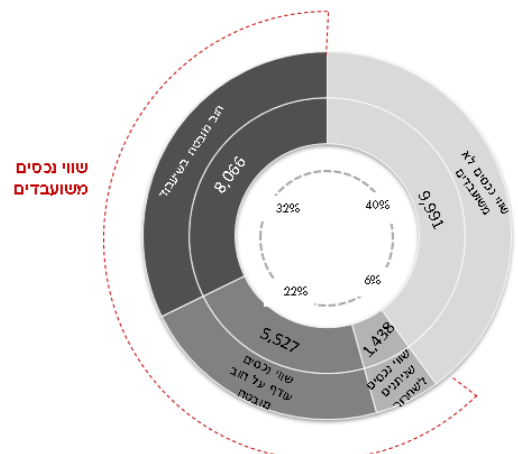
* בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות.

** הירידה בהוצאות המימון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 נבעה בעיקר מנידול בהכנסות מימון שהניבו יתרות המזומנים הגבוהות של החברה כתוצאה מהנפקת האג"ח שבוצעה בפברואר 2024 (53 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024, מנומל לקצב שנתי תאורטי של 71 מיליון ש"ח, לעומת 35 מיליון ש"ח בכל שנת 2023).

פילוח שווי הנדל"ן המשועבד (חלק הבעלים)

לחברה נכסים בשווי של כ-10 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.

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



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

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	30.09.2024	
במיליוני ש"ח					
10,744	11,934	11,198	11,947	12,208	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	12,201	סך חוב פיננסי לפירעון (מאוחד מורחב)
					בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב)
(970)	(1,065)	(554)	(614)	(661)	מזמנים
-	(1,116)	-	-	-	פקדון בנאמנות
(326)	(355)	(325)	(358)	(388)	נכסים פיננסיים סחירים
(391)	(422)	(429)	(256)	(248)	נכסים פיננסיים מגובים שיעבוד
					סך חלק התאגיד:
8,892	8,812	9,803	10,678	10,904	בחוב הפיננסי נטו*
18,547	20,356	22,306	24,068	25,021	נדל"ן להשקעה, מלאי מקרקעין בפיתוח והשקעה באביב ייזום
-	-	603	594	588	נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח (מאוחד מורחב) (**)
18,547	20,356	22,909	24,662	25,609	השקעה באביב ייזום (***)
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.
 (** הנדל"ן להשקעה המוצג בטבלה כולל את "מלאי המקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה".
 (***) ההשקעה באביב ייזום מוצגת בהתאם לרישום בספרים ולא הופרדה לפי הרכיבים השונים בטבלה, מכיוון שלדעת החברה הסיכון בפעילות אביב ייזום שונה מהסיכון בפעילות החברה.

השינויים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת

43.3%	שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2023
(3.4%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת
(0.1%)	השקעות בנדל"ן להשקעה, נטו משערוך
1.6%	גידול בערך ההתחייבותי בגין שינוי בשיעור המדד
1.2%	דיבידנד ששולם
42.6%	שיעור LTV מחושב ליום 30 בספטמבר, 2024

הסבר לקיטון בשיעור ה-LTV במהלך התקופה:

תזרים המזמנים השוטף שייצרה החברה במהלך תקופת הדיווח בסך של 858 מיליון ש"ח ושערוך נדל"ן להשקעה, נטו מהשקעות בנדל"ן להשקעה, בקיזוז עליית המדד בשיעור של 3.5% שהביאה לגידול של 355 מיליון ש"ח ביתרת החוב הפיננסי ודיבידנד ששולם בסך של 290 מיליון ש"ח.

דירוג אשראי

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

NOI (Net Operating Income)

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 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
2023	2023	2023	2024	2024	2024	
352	359	332	368	374	375	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
-	-	-	-	18	23	NOI מנכסים חדשים שנבנו
352	359	332	368	392	398	סך NOI לתקופה
(14)	(14)	(14)	(15)	(14)	(15)	חלק המיעוט ב-NOI
338	345	318	353	378	383	סך NOI חלק הבעלים
-	-	31	-	-	-	הנחות בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל
338	345	349	353	378	383	סך NOI חלק הבעלים (ללא הנחות מתווה חרבות ברזל)

חלק הבעלים ב-NOI בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכם ב-1,114 מיליון ש"ח, גידול של 11% (106 מיליון ש"ח) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ב-NOI נובע מהגבה לראשונה של מגדל A בלנדמארק תל אביב בסך של 41 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):

1-9	1-9	
2023	2024	
1,008	1,114	סך NOI חלק הבעלים
42	44	חלק המיעוט ב-NOI
(31)	(39)	חלק חברות בשיטת השווי המאזני ב-NOI ואחרים
1,019	1,119	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) וכנהגרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן והכנסות/הוצאות חד פעמיות, ובתוספת פחת. החברה סבורה, כי בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה-FFO, גם את הוצאות המיסים הנדחים בנין שנים קודמות ואת הוצאות/הכנסות המימון בנין ההצמדה למדד של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

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

החברה מוצאת לנכון לנתח את המרכיבים הבונים את רווחי ה-FFO (Top-down) לצורך הגברת השקיפות והעמקת ההבנה ממה מושפע מדד ה-FFO. לפרטים אודות מדד ה-FFO בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך העומד ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 על סך של 139 מיליון ש"ח ו-503 מיליון ש"ח, בהתאמה, ראו נספח א' בדוח זה.

ה-FFO לפי נישת ההנהלה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכם ב-847 מיליון ש"ח (קצב שנתי של 1,172 מיליון ש"ח לפי הרבעון השלישי של שנת 2024) לעומת 753 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2023, גידול של כ-12% שנובע בעיקר מ:

גידול ב-NOI חלק מהבעלים בסך 106 מיליון ש"ח, קיטון בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק בסך 4 מיליון ש"ח וקיטון בהוצאות ריבית ריאלית בסך 12 מיליון ש"ח, בקיזוז גידול בהוצאות מיסים שוטפים (בנטרול השפעות המדד) בסך 17 מיליון ש"ח ושינוי בפעילות אחרת בסך 11 מיליון ש"ח.

Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	מיליוני ש"ח
338	345	318	353	378	383	סך NOI חלק הבעלים
(17)	(18)	(16)	(16)	(18)	(18)	בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות: הנהלה וכלליות (מנוטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)
(3)	(5)	(2)	(1)	(3)	(4)	הוצאות שיווק ומיתוג
3	4	5	-	-	-	נטרול הפסד מפעילות אחרת
(47)	(47)	(46)	(40)	(45)	(42)	הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי*
(1)	-	-	-	-	-	בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בנין הפחתת עודפי עלות
(13)	(20)	(18)	(28)	(18)	(23)	הוצאות מיסים שוטפים
(5)	(4)	-	(3)	(5)	(3)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים (**)
255	255	241	265	289	293	סך FFO ריאלי מייצג לפי נישת ההנהלה
-	-	29	-	-	-	הנחות בהתאם למתווה מלחמת חרבות ברזל
255	255	270	265	289	293	סך FFO ריאלי מייצג לפי נישת ההנהלה (ללא הנחות חרבות ברזל)
+1.4%	+0.8%	+0.1%	+0.3%	+1.6%	+1.6%	שיעור עליית המדד במהלך התקופה

(* הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי בניכוי ריבית המיוחסת לנדל"ן בהקמה ולהשקעה באביב ייזום (על-פי הריבית האפקטיבית המשוקלת של החברה).

(**) 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 מטרטם להגביר את האחידות, השקיפות והשוואתיות של המידע הפיננסי בין חברות הנדל"ן הנכללות במדד.

מדד EPRA NRV

מדד ה-EPRA NRV משקף את השווי הנכסי הנקי של מליסרון בהנחת המשך פעילות עתידי שמניח אי מימוש של נכסי הנדל"ן ולכן נדרשות התאמות מסוימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של נכסים אשר אינם מוצגים כך בדוחות הכספיים וביטול מיסים נדחים הנובעים משערך 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	30.09.2024	במיליוני ש"ח
10,547	11,178	הון עצמי (מאוחד מורחב)
3,540	3,685	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (מאוחד מורחב)
14,087	14,863	EPRA NRV
297	313	EPRA NRV למניה (ש"ח)
47,498	47,522	מספר מניות לסוף התקופה (באלפי מניות)



הרחבה נוף הגליל - הדמייה

שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

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

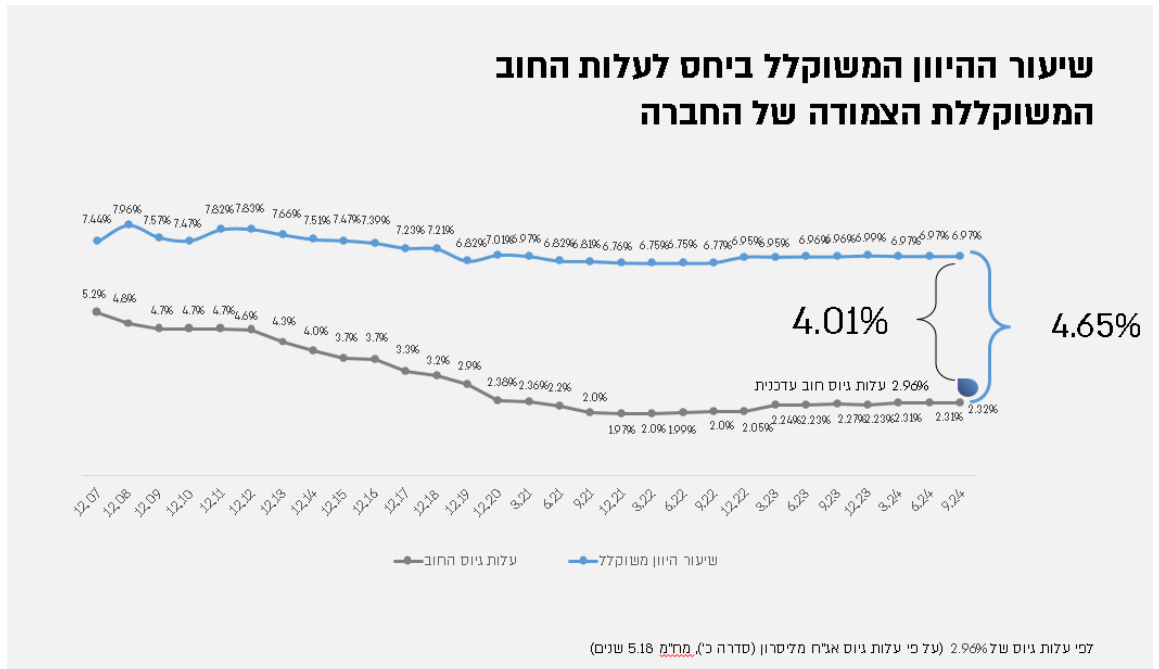
חלק הבעלים (מאוחד מורחב)	(במיליוני ש"ח)
שווי נדל"ן להשקעה במאזן *	24,910
בניכוי שווי המימון לשטחים פנויים	(615)
בניכוי שווי המימון לפרויקטים בהקמה וזכויות	(1,842)
שווי נטו המימון לנדל"ן מניב	22,453
תזרים NOI בפועל ב-Q3/2024	383
גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב-Q3/2024	1,532
התאמות NOI צפויות **	33
תזרים NOI צפוי מתוקנן ***	1,565
שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המימון 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-5.2 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2023		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2024		רווח והפסד (במיליוני ש"ח)		
מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד (מסוקר)	מאוחד מורחב	מאוחד (מסוקר)	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	
1,004	(15)	1,019	1,105	1,119	(14)	רווח גולמי מהשכרת נכסים
5	5	-	3	-	3	רווח גולמי ממכירת דירות ואחרות
1,009	(10)	1,019	1,108	1,119	(11)	סה"כ רווח גולמי
(64)	(6)	(58)	(67)	(58)	(9)	הוצאות הנהלה וכלליות
(16)	(3)	(13)	(11)	(8)	(3)	הוצאות פרסום, מכירה ושיווק
929	(19)	948	1,030	1,053	(23)	רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות
-	(29)	29	-	17	(17)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
270	27	243	591	588	3	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(11)	-	(11)	5	5	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,188	(21)	1,209	1,626	1,663	(37)	רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות
(405)	11	(416)	(490)	(497)	7	הוצאות מימון, נטו
783	(10)	793	1,136	1,166	(30)	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
(172)	(5)	(167)	(222)	(224)	2	מיסים על ההכנסה
611	(15)	626	914	942	(28)	רווח לתקופה
-	15	(15)	-	(28)	28	חלק המיעוט ברווח
611	-	611	914	914	-	רווח לתקופה חלק הבעלים

הגידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים ומכירת דירות – בסך 99 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד בתקופה שתרמו 60 מיליון ש"ח והכרה ברווח גולמי לראשונה ממגדל A בלנדמארק תל-אביב שתרם 41 מיליון ש"ח, בקיזוז קיטון ברווח גולמי ממכירת דירות.

הגידול בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה – במהלך התקופה נרשמה עליית ערך בסך של 591 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה שתרמה 568 מיליון ש"ח והתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה ובאכלוס בניכוי השקעות בנכסים.

במיליוני ש"ח	השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
611	מיוחס ל- 1-9.2023
99	גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים ומכירת דירות
2	קיטון בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק
321	גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
16	קיטון בהוצאות אחרות
(85)	גידול בהוצאות מימון נטו
(50)	גידול בהוצאות מיסים על ההכנסה
914	מיוחס ל- 1-9.2024

הגידול בהוצאות המימון, נטו – בסך 85 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל גידול בהפרשי הצמדה על חוב החברה בסך 76 מיליון ש"ח כתוצאה מעליית המדד בתקופה אשר הייתה גבוהה יותר מאשר בתקופה המקבילה בשנת 2023 (המדד עלה ב-3.52% לעומת 3.25% בתקופה המקבילה בשנת 2023) וגידול בהוצאות הריבית הריאלית בסך של 38 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מגידול בהיקף החוב ועליית הריבית בקיזוז גידול ברווח מניירות ערך ופקדונות בסך 29 מיליון ש"ח.

הגידול בהוצאות מיסים על ההכנסה – בסך 50 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בהוצאות המיסים השוטפים בסך 9 מיליון ש"ח כתוצאה מעלייה ברווח לפני מס (שנבעה בעיקר מעלייה ב-NOI בקיזוז הגידול בהוצאות המימון), וכן מעלייה במיסים הנדחים בסך 51 מיליון ש"ח כתוצאה משערוך גבוה יותר וקיטון בהפסדים לצרכי מס. מנגד, נרשמה ירידה בסך 10 מיליון ש"ח בהוצאות מיסים בגין שנים קודמות.

חשיפה לאינפלציה – כל הסכמי השכירות של החברה מול השוכרים כמו גם כ-87% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמודים למדד המחירים לצרכן. 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 בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות 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	673	(7)	680	מזומנים ושויי מזומנים
58	58	-	17	17	-	מזומן מוגבל
358	-	358	388	-	388	נכסים פיננסיים לזמן קצר
1	-	1	1	-	1	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
92	30	62	63	14	49	לקוחות
54	17	37	65	3	62	חייבים ויתרות חובה והוצאות נדחות
232	120	112	264	152	112	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
1,434	239	1,195	1,471	179	1,292	סה"כ נכסים שוטפים
256	256	-	249	249	-	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
2	(1,220)	1,222	2	(1,246)	1,248	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
779	221	558	774	221	553	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
749	749	-	783	783	-	מלאי לזמן ארוך
10	-	10	39	-	39	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
11	-	11	10	-	10	רכוש קבוע
23,960	(164)	24,124	24,913	(156)	25,069	נדל"ן להשקעה
25,767	(158)	25,925	26,770	(149)	26,919	סה"כ נכסים לא שוטפים
27,201	81	27,120	28,241	30	28,211	סה"כ נכסים
947	20	927	136	1	135	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,113	-	1,113	2,708	-	2,708	חלויות שוטפות בנין אגרות חוב
156	2	154	173	7	166	ספקים ונותני שירותים
311	13	298	259	27	232	זכאים ויתרות זכות
25	25	-	17	17	-	מקדמות מלקוחות ממכירת דירות
111	-	111	139	-	139	הפרשות למס
2,663	60	2,603	3,432	52	3,380	סה"כ התחייבויות שוטפות
9,378	-	9,378	8,053	-	8,053	אגרות חוב
1,009	479	530	1,792	479	1,313	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
3,540	41	3,499	3,685	30	3,655	מיסים נדחים
2	-	2	2	-	2	התחייבויות בנין הטבות לעובדים, נטו
62	2	60	99	(2)	101	התחייבויות לאחרים
13,991	522	13,469	13,631	507	13,124	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
10,547	-	10,547	11,178	-	11,178	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	(501)	501	-	(529)	529	זכויות שאינן מקנות שליטה
10,547	(501)	11,048	11,178	(529)	11,707	סה"כ הון
27,201	81	27,120	28,241	30	28,211	סה"כ הון והתחייבויות
14,087			14,863			EPRA NAV
297			313			EPRA NAV למניה (בש"ח)

הסברים לשינויים מהותיים במצב הכספי (במאחד מורחב) במהלך 9 החודשים הראשונים של שנת 2024:

נדל"ן להשקעה – שווי הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר, 2024, הסתכם בכ-24.9 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון) גידול של 953 מיליון ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2023. הגידול נובע בעיקר מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך של 365 מיליון ש"ח ומעליית ערך בסך של 588 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר משינוי ה-NOI המייצג של הנכסים כתוצאה מהשפעת עליית המדד וגידול בחוזים שנחתמו בתקופה והתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה ובאכלוס.

חוב פיננסי, נטו (חוב בניכוי מזומנים, נכסים פיננסיים לזמן קצר) – החוב הפיננסי, נטו הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2024, בכ-10.9 מיליארד ש"ח, גידול של 226 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-858 מיליון ש"ח לעומת 755 מיליון ש"ח אשתקד. הגידול נובע מגידול ברווח התפעולי בסך של 105 מיליון ש"ח שנובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בנין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד ומקיטון בתשלומי מס, נטו, בסך של 28 מיליון ש"ח, בקיזוז קיטון בהון החוזר בסך של 21 מיליון ש"ח וגידול בתשלומי ריבית, נטו בסך של 20 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה הסתכם ב-388 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 831 מיליון ש"ח אשתקד. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 346 מיליון ש"ח, תשלום מיסים בגין נדל"ן בסך של 33 מיליון ש"ח, השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 8 מיליון ש"ח והשקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו בסך של 6 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 401 מיליון ש"ח, תשלום היטלי פיתוח, השבחה ומיסים בסך של 77 מיליון ש"ח והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 18 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-415 מיליון ש"ח, לעומת תזרים שנבע מפעילות מימון בסך של 558 מיליון ש"ח אשתקד. הרכיבים המהותיים של התזרים ששימש לפעילות המימון בתקופה המדווחת כוללים בעיקר פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 932 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של 290 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 1,379 מיליון ש"ח, בקיזוז פרעון אגרות חוב והלוואות מתאגידים פיננסיים אחרים בסך של 501 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של 320 מיליון ש"ח.

סיכון נזילות

לחברה גירעון בהון החוזר ליום 30 בספטמבר, 2024, בסך של 2,088 מיליון ש"ח (במאחד) 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:

10 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-54%).

לאור האמור לעיל ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, בדגש על פירעון ההתחייבויות שהחברה נדרשת לפרוע במהלך השנתיים החל מיום 30 בספטמבר, 2024, מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לחברה, הנגישות הגבוהה לשוק ההון שקיימת לחברה, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שהחברה מניבה, ההשקעות שבכוונת החברה לבצע וכן את שיעור שווי הנכסים הלא משועבד, סבור דירקטוריון החברה כי חרף העובדה שלחברה גירעון בהון החוזר ליום 30 בספטמבר, 2024, בסך של 2,088 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 בספטמבר 2024:

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

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 לתקופה של שישה חודשים. 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 דמי השכירות.

2. עדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה.

3. עדכון שווי פרויקטים בבנייה (התקדמות בזמן עד ההנבה).

ליום 30 בספטמבר, 2024, עודכנו הערכות השווי באופן פנימי על ידי הנהלת החברה. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2024, עליית שווי, נטו, של נדל"ן להשקעה בסך של 588 מיליון ש"ח לתקופה של תשעה חודשים, ועליית שווי, נטו, של נדל"ן להשקעה בסך של 209 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. עליית השווי, נטו, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024, מיוחסת בעיקר לעליית המדד בתקופה ולעדכון השווי ההוגן של פרויקטים בבנייה, וזאת בעיקר בעקבות התקדמות בבנייתם ושיווקם, בקיזז השקעות שביצעה החברה בנכסים קיימים אשר לא קיבלו ביטוי בשוויים.

ב. דיבידנד שהוכרז

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

במאי, 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 80 מיליון ש"ח, אשר 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.

בנובמבר, 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח, אשר ישולם ביום 24 בדצמבר, 2024.

ג. הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרות קיימות

1. בפברואר, 2024, הנפיקה החברה:

- 738 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) של החברה המובטחות בשעבוד שני על קניון עופר הקריון בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.051 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג., 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 קניון 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 לכל 1 ש"ח ע.ג., בתמורה כוללת (ברוטו) של 664 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.25% צמודה למדד.

2. באוקטובר, 2024, הנפיקה החברה:

- 614 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.141 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג., בתמורה כוללת (ברוטו) של 701 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.22% צמודה למדד.

- 127 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') של החברה המובטחות בשעבוד ראשון על עופר גרנד חיפה, בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 0.98 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג., בתמורה כוללת (ברוטו) של 124 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.19% צמודה למדד.

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) של אגרות חוב (סדרה י"א) של החברה.

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. בספטמבר, 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בהמשך לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון את הארכת תקופת האופציות של מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8 לעדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח זה.

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.

ח. רכישת 50% נוספים מאביב ייזום

- כחלק מיישום התכנית האסטרטגית של החברה להרחבת פעילויותיה בתחום הנדל"ן לתחומים חדשים, לפיזור סיכונים ולגיוון מקורות ההכנסה של החברה, בספטמבר 2024, הודיעה החברה על רכישת 50% הנותרים ממניות אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (להלן: "אביב ייזום") תמורת סך של 625 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה ביום 31 באוקטובר, 2024. עם השלמתה מחזיקה החברה 100% מאביב ייזום. לפרטים נוספים ראה עמוד 9 לדוח דירקטוריון.

ממשל תאגידי

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.
- ביום 21.11.2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' סמדר ברבר-צדיק המכהנת כדירקטורית בחברה, לתפקיד סגנית וממלאת מקום יו"ר דירקטוריון החברה וזאת החל ממועד האישור.

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. ביום 1.11.2024 חדל מר ארתור לשינסקי לכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 בנובמבר 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-613271), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים 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.

1. 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 הסתיימה 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 אשר למועד הדוח חודשה והינה בתוקף עד ליום 31.05.2025. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה המתפרסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2. תרומות

חברה 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-1.3 מיליון 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 חשובנאיים קריטיים:

לדוח רבעוני זה צורפו עדכונים פנימיים להערכות שווי של הנכסים כדלקמן: קניון עופר רמת אביב ועופר הקריון אשר סווגו כהערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי". לפרטים אודות נכסים אלו, המסווגים כנכסים מהותיים מאוד בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראו סעיפים 5.1 ו-5.2 בהתאמה לעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. כמו כן ובהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", צורפו לדוח רבעוני זה עדכונים פנימיים להערכות שווי לעופר גרנד קניון חיפה, עופר הקניון הגדול פתח תקווה, קניון עופר באר שבע וכן חוצות המפרץ חיפה. לפרטים אודות נכסים אלו, בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, ראו סעיפים 6.1, 6.2, 6.3 ו-6.4 בהתאמה לעדכון 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 5 לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2024.

אנו מודים להנהלת החברה ולעובדיה על תרומתם הרבה ועבודתם המסורה.

אופיר שריד
מנכ"ל

ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

היום: 21 בנובמבר, 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 המנהלות 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2024	
	1,911	500	529	1,456	
581	156	149	447	390	עלויות אחזקה ותפעול
1,330	344	380	1,009	1,108	רווח גולמי
(19)	(5)	(6)	(16)	(11)	הוצאות שיווק ופרסום
(87)	(22)	(23)	(64)	(67)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,224	317	351	929	1,030	רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
662	(53)	209	270	591	עליית (ירידת) שווי נדל"ן להשקעה, נטו
(74)	(1)	5	(11)	5	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,812	263	565	1,188	1,626	רווח מפעולות רגילות לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
(525)	(126)	(226)	(449)	(563)	הוצאות מימון
66	12	26	44	73	הכנסות מימון
1,353	149	365	783	1,136	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(316)	(30)	(54)	(172)	(222)	מסים על ההכנסה
1,037	119	311	611	914	רווח לתקופה

לוח פירעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

להלן התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 בספטמבר, 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		
2,739	-	-	(3)	34	2,708	חלות שוטפת
2,535	-	-	(3)	821	1,717	שנה שנייה
1,463	-	-	(3)	34	1,432	שנה שלישית
963	-	-	(3)	32	934	שנה רביעית
4,254	(248)	101	(35)	426	4,010	שנה חמישית ואילך
11,954	(248)	101	(47)	1,347	10,801	סך הכל פירעונות יתרת נכיון
11,914						סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב*

* לא כולל חלק החברה בהלוואות אשר נטלה חברת אביב ייזום בסך של 529 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 על-ידי NAREIT (ארגון חברות ה-REIT בארה"ב) וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן והכנסות/הוצאות חד פעמיות, ובתוספת פחת. החברה סבורה, כי בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה-FFO, גם את הוצאות המיסים הנדחים ובגין שנים קודמות ואת הוצאות/הכנסות המימון בגין ההצמדה למדד של ההתחייבויות והנכסים הפיננסיים.

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

שנת	1-9	1-9	
2023	2023	2024	במיליוני ש"ח
1,052	626	942	רווח נקי לתקופה התאמות:
(624)	(243)	(588)	בנטרול התאמת שווי הון
11	8	11	בנטרול פחת והפחתות
(20)	(13)	(6)	בנטרול הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
8	6	7	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
1	(1)	6	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(34)	(29)	(17)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
74	11	(5)	בנטרול הוצאות (הכנסות) אחרות
16	11	-	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
241	116	157	בנטרול מיסים נדחים, מיסים בגין שנים קודמות ומסי שבח הון
29	23	25	נוסף – FFO חברות בשליטה משותפת
(37)	(28)	(29)	בניכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
717	487	503	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות
288	279	355	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
1,005	766	858	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה
(11)	(13)	(11)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים (*)
994	753	847	סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת המדד על מיסים)
3.3%	3.3%	3.5%	שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה

(*) בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון 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 30.09.2024*

מהותיות	שווי שוק 30.09.2024 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.09.2024 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 30.09.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 30.09.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 30.09.2024 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה כ/לא	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	דירוג למועד הדוח	בהנפקה	שם חברה מדרגת	סדרה
מהותי	900	4	900	901	769	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	אלח יט 31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבות: 24/02/2019 16/04/2020
מהותי	946	5	943	944	806	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	אלח יא 31/03/2015 הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017
מהותי	1,406	13	1,413	1,401	1,193	ריבית חצי שנתית קבועה – 27/4 ו- 27/10 בשנים 2016-2026 (2016) 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	אלח יב 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020
מהותי	688	6	684	684	684	ריבית חצי שנתית קבועה – 30/6 ו- 30/12 בשנים 2016-2024 (2016) תשלום ב-30/12 בלבד	כן	3.15%-3.79%	3.5%	קבועה	1,062,425	AA	AA-	מעלות	אלח טז 19/04/2016 הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017

* יצוין, כי ביום 13 באוקטובר 2024 בוצעו הרחבות של סדרות אגרות החוב (סדרה יז') ואגרות החוב (סדרה כ'), ראו עמוד 26 לדוח דירקטוריון זה.

① לפרטים אודות פדיון חלקי מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') אשר בוצע ביום 1 באפריל, 2024, ראו עמוד 26 לדוח דירקטוריון זה.

② לפרטים אודות פדיון חלקי מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"א) אשר בוצע ביום 14 ביוני, 2024, ראו עמוד 26 לדוח דירקטוריון זה.

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון נכון ליום 30.09.2024 (המשך)

מהותיות	שווי שוק 30.09.2024 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.09.2024 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 30.09.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 30.09.2024 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 30.09.2024 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה כ"ל/לא	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	דירוג למועד הדוח	בהנפקה	שם חברה מדרגת	סדרה
מהותי	1,095	13	1,101	1,096	939	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/4 ו- 01/10 בשנים 2017- 2027	כן	1.69%-2.66%	2.35%	קבועה	1,054,482	AA	AA-	מעלות	אליח טז 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018 13/09/2023
מהותי	1,346	8	1,406	1,375	1,176	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	כן	0.75%-3.03%	2.25%	קבועה	1,580,456	AA	AA-	מעלות	אליח יז 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021 13/09/2023
לא מהותי	530	1	555	567	493	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2020-2028 תשלום ב-01/07 (בלבד)	כן	0.79%-2.93%	0.65%	קבועה	533,025	AA	AA	מעלות	אליח יח 03/03/2020 הרחבה: 27/03/2023
מהותי	1,220	5	1,247	1,296	1,124	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2021- 2029	כן	1.57%-2.83%	1.43%	קבועה	1,166,251	AA	AA	מעלות	אליח יט 18/08/2020 הרחבה: 20/02/2024
מהותי	1,215	1	1,369	1,405	1,241	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2022-2030 תשלום ב-01/01 (בלבד)	כן	0.38%-2.32%	0.25%	קבועה	1,398,495	AA	AA	מעלות	אליח כ' 17/08/2021 הרחבה: 01/11/2022
מהותי	1,153	10	1,142	1,131	1,068	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

הערות לנספח ב':

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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%

6. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2018 ועד ליום 1 בינואר 2032 (כולל). פירעון אגרות החוב (סדרה י"ח) – תיפרע ב-17 תשלומים, כמפורט להלן: 16 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2020 ועד ליום 1 בינואר 2028 (כולל). יתרת הקרן (84%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי, 2028.
7. 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.
8. 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.
9. 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%

10. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 1 בינואר 2037 (כולל). לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066691).

11. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"א) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"א) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066691). לפרטים אודות התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לטטר כאמור.
12. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ד) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ד) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488).
13. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ו) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ו) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488). לעניין התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לטטר כאמור.
14. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
15. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 9 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 4 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-017334).
16. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ח) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-01780, בהתאמה).
17. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ט) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
18. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ') ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).
19. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ"א) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ"א) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 26 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-027175).
20. הנאמן של אגרות החוב סדרות י', י"ד, ט"ז, י"ח, י"ט ו-כ' - רזניק פז נבו נאמנויות 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 09.10.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-609185) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה ט"ו) ו-(סדרה י"ז), (סדרה כ"א) של החברה אינן מובטחות.
25. להבטחת אגרות החוב (סדרה י') משועבדות בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק, לרבות הפירות ותגמולי הביטוח הנובעים ממנו. לפרטים אודות השווי של מתחם הקריון ראו עדכון הערכת השווי אשר מפורסם בד בבד עם דוח זה. לפרטים אודות מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066961).
26. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום מלוא הזכויות של אבנת בע"מ (חברה בת בעלות מלאה של החברה, אשר בחודש דצמבר מוזגה עם ולתוך החברה), מלוא זכויות אבנת בעופר הקניין הגדול - פתח תקווה ולרבות במגדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "**הקניין**") ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניין.
27. להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ז), שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות הבעלות של מ.ל.א, במקרקעין המיוחסים לקניין עופר גרנד קניין בבאר שבע ובכלל זה זכות מ.ל.א לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס המשועבד. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט"ז) המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
28. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ח), שעבדה חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חברה המוחזקת 50% על ידי החברה) ("**הממשכנת**") 50% בלתי מסוימים מהזכויות בחוצות המפרץ (כפי שהוגדרה בשטר הנאמנות), לרבות 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 /או אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שיתווספו כבטוחה /או שיחליפו את חוצות המפרץ כפי שיהיה אותה עת. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ח) המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020) (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-017860, בהתאמה).
29. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ט), שעבדה החברה בשעבוד מדרגה שנייה את זכויות החברה במתחם הקריון הכולל את תתי המתחם: 'קניון הקריון', ביאליק סיטי, תחנת הדלק וכן מגדלי הקריון המצויים בקריית ביאליק. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטחה לאגרות חוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (י"ט) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).

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

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

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

מועד בחינה - 30/06/2024	מועד בחינה - 30/09/2024	ההתניה הפיננסית	סדרה
הון עצמי - 11.5	הון עצמי - 11.7	הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מסכום של 2.5-3.5 (לפי הסדרה הרלוונטית) מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. "הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של התאגיד על פי מאזן מאוחד, לרבות זכויות המיעוט.	אגרות חוב (סדרה י'), (סדרה י"א), (סדרה י"ד), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ז), (סדרה י"ט), (סדרה כ'), (סדרה כ"א)
יחס הון העצמי למאזן - 56%	יחס הון עצמי למאזן - 57%	יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, בתוספת התחייבות מיסים נדחית נטו לא יפחת מ-20%-25% (לפי הסדרה הרלוונטית) מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות. לעניין חלק מהסדרות "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים (שאינם מוגבלים), שווי מזומנים (שאינם מוגבלים), בטוחות סחירות, נכסים פיננסיים לזמן קצר ונכסים שוטפים מסוג הלוואות ופקדונות לזמן קצר (שאינם מוגבלים).	אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה י"ד), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ז), (סדרה י"ט), (סדרה כ'), (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"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2018.

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

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

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

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

42. בפברואר, 2024, הנפיקה החברה 738,251 אלף ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) של החברה בתמורה כוללת (ברוטו) של 776 מיליון ש"ח ו-624,504 אלף ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א) של החברה בתמורה כוללת (ברוטו) של 663 מיליון ש"ח. במקביל הודיעה החברה על אישור דירקטוריון החברה לביצוע פדיון מוקדם חלקי של כ-541,344 אלף ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') בסך של 622 מיליון ש"ח מתוך תמורת 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.

44. באוקטובר, 2024, הנפיקה החברה 614,241 אלף ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) של החברה בתמורה כוללת (ברוטו) של 701 מיליון ש"ח ו-126,500 אלף ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') של החברה בתמורה כוללת (ברוטו) של 124 מיליון ש"ח.

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

עופר רמת אביב	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2024	עיתוי ההערכה
2,971	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,971	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
הנהלת החברה	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור היוון 6.25%-7.25% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר הקריון	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2024	עיתוי ההערכה
2,776	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,776	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
הנהלת החברה	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור היוון 6.75%-7.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.25%-10.49% להכנסות אחרות - שטח של כ-5,100 מ"ר המושכר לגופים ממשלתיים הוון בשיעור של 5.5%	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר הקניין הגדול פתח תקווה	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2024	עיתוי ההערכה
2,094	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,094	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
הנהלת החברה	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור היוון 7.5%-6.5% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.5%-7.5% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר גרנד קניין חיפה	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2024	עיתוי ההערכה
1,955	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,955	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
הנהלת החברה	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור היוון 7.75%-6.2% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.5%-8.25% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר באר שבע	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2024	עיתוי ההערכה
1,484	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,484	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
הנהלת החברה	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור היוון 6.75%-7.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.25%-8.5% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

חוצות המפרץ (חלק החברה 50%)	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2024	עיתוי ההערכה
777	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,554	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
הנהלת החברה	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור היוון 6.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות	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		רווח נולמי שהוכר עד ליום 30.09.2024
								הונ עצמי שהושקע בפרויקט	הון נולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	
אביב בפודים	80%	אפר-2022	יולי-2025 (משוער)	111	74	71	67%	226	182	24
סה"כ				111	74	71		226	182	24
סה"כ חלק אביב יזום				89	59	57		181	146	19

פרויקטים בתכנון

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ			% רווח נולמי מעלות
					דירות אחר	דירות המיועדות למכירה	סה"כ רוחח עלויות צפוי (במיליוני ש"ח)	
חפץ חיים, תל אביב*	70%	2024	100%	התקבל היתר בנייה	32	63	101	18%
רדינג, תל אביב	85%	2025	100%	התקבל היתר בנייה	36	84	166	25%
המקור, רמת גן*	84.75%	2025	100%	התקבל היתר בנייה בתנאים, הושלמו כל התנאים	24	72	129	18%
הסתדרות מתחם ג', נבעתיים*	85%	2025	100%	התקבל היתר בנייה בתנאים, פועלים להשלמת התנאים	113	332	866	20%
הסתדרות מתחם ד', נבעתיים	85%	2025	91%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	48 + 8 חנויות	142	257	29%
הסתדרות מתחם ה', נבעתיים	85%	2025	98%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	48	134	255	23%
הסתדרות מתחם ו', נבעתיים	85%	2027	79%	התב"ע אושרה בוועדה המקומית, נמצאת לקראת הפקדה להתנגדויות	208	582	1,058	23%
הסתדרות מתחם יא', נבעתיים	85%	2026	96%	התב"ע קיבלה תוקף, הוגשה בקשה להיתר בנייה	50	160	289	28%
הסתדרות מתחם יב', נבעתיים	85%	2026	96%	התב"ע קיבלה תוקף, נערכים להגשת בקשה להיתר בנייה	50	160	287	25%
מעוז אביב, תל אביב	80%	2025	96%	הוגשה בקשה להיתר בנייה ובקשה להיתר חפירה ודיפון	96	266	524	27%
סוקולב, רמת גן	85%	2027	91%	התקבלו הערות לתכנית המועדה המחוזית, פועלים לתיקון	33 + 2 יח"ד מסחר	99	143	18%
מעלה השואבה, רמת גן	85%	2027	95%	התקבל אישור הועדה המחוזית לתב"ע בתנאים	47 + מחסן	132	199	17%

פרויקטים בתכנון (המשך)

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ הכנס' צפויות			% רווח גולמי מעלות
					סה"כ דירות קיימות בבנין	סה"כ דירות המיועדות למכירה	סה"כ עלויות צפויות (במיליוני ש"ח)	
הרואה הגת בן גוריון, רמת גן	85%	לא	78%	התקבל אישור הועדה המחוזית לתב"ע בתנאים	66 + 10 יח"ד מסחר	186	403	22%
יפת, תל אביב	43%	2027	68%	התקבל אישור הועדה המחוזית לתב"ע בתנאים	97	269	457	11%
סה"כ					950	2,681	6,123	22%
סה"כ חלק אביב ייזום					2,143	4,961	5,016	23%

* בפרויקטים אביב במקור, אביב בחפץ חיים ואביב בהסתדרות ג' החלה מכירת דירות. במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 ועד למועד פרסום דוח זה נמכרו 130 דירות.

קרקעות שהחברה רכשה

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	סטטוס תכנוני	סה"כ הכנס' צפויות			% רווח גולמי מעלות
				סה"כ דירות בפרויקט	סה"כ עלויות צפויות (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	
פרויקט שחקים, הרצליה	88%	2026	תב"ע מאושרת, קידום תכנית פיתוח על ידי הועדה המקומית	1,170 + 733	2,872	571	20%
אביב בשירת הים	100%	2025	תב"ע מאושרת, הכנת בקשה להיתר בנייה	126	456	79	17%
טבנקין, תל אביב	95%	2026	תב"ע מאושרת	120	429	64	15%
סה"כ				979	4,471	696	18%
סה"כ חלק אביב ייזום				885	4,033	642	18%
סה"כ חלק אביב בכלל הפרויקטים				2,323	9,175	1,589	21%

- הפרויקטים אביב באחימאיר, אביב בחנקין ואביב בנצח הסתיימו והוכר בגינם כל הרווח הגולמי.

פרויקטים של התחדשות עירונית בשלבים ראשוניים

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות בבניין אחרי בנייה	סה"כ דירות המיועדות למכירה
קונל, חולון	85%	69%	תב"ע קיבלה תוקף	62	259	197
עוזיאל, רמת גן	85%	טרם החלו חתימות	הליכי תכנון ראשוניים	48 + 2 מסחר	130	82
הלה, גבעתיים	42%	71%	בתהליך לקבלת תב"ע	21	55	34
המעפיל והמבדיל, רמת גן	80%	65%	בתהליכי תכנון להגשת תב"ע	91	237	146
הרצל השרת, רמת גן	80%	74%	בתהליכי תכנון להגשת תב"ע	81 + 13 יח"ד מסחר	233	152
בני אפרים, תל אביב	85%	75%	בתהליך בקשה לקבלת היתר	40	85	45
ארלזורב ופרוג, רמת גן	85%	58%	הליכי תכנון ראשוניים	110	286	176
כצלסון, גבעתיים	80%	61%	בתהליך לקבלת תב"ע	150	345	195
בית חורון, רמת גן	80%	59%	הליכי תכנון ראשוניים	114	296	182
ארלזורב וביאליק, רמת גן	80%	טרם החלו חתימות	טרם החל	99	257	158
ז'בוטינסקי, רמת גן	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	טרם החל	60	156	96
הפודים עמל וסוקלוב, רמת גן	80%	טרם החלו חתימות	טרם החל	90	234	144
כצלסון, גבעתיים	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	טרם החל	60	138	78
כצלסון, גבעתיים	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	טרם החל	130	299	169
סירקין, גבעתיים	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	בתהליך לקבלת תב"ע	50	115	65
ז'בוטינסקי, רמת גן	85%	48%	הליכי תכנון ראשוניים	80	208	128
הפודים, רמת גן	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	טרם החל	60	156	96
התע"ש, גבעתיים	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	בתהליך לקבלת תב"ע	60	156	96
כצלסון, גבעתיים	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	בתהליך לקבלת תב"ע	80	184	104
כצלסון, גבעתיים	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	בתהליך לקבלת תב"ע	104 + 14 מסחר/משרדים	260	156
בן גוריון ברנר, הרצליה	טרם בוצעה הקצאה	54%	טרם החל	22	104	82
שדרות ירושלים, רמת גן	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	טרם החל	44 + 10 מסחר/משרדים	123	79
סה"כ				1,656	4,316	2,660

הערכות החברה ותכניותיה אודות פרויקטים של אביב ייזום של התחדשות עירונית בשלבים ראשוניים, לרבות הבשלתם והתממשותם של פרויקטים כאמור, וכן הערכתה ביחס לסה"כ הדירות שיהיו קיימות בבניינים לאחר בנייה ו/או ביחס לסה"כ הדירות המיועדות למכירה, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק נירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה אודות אביב ייזום. הערכות החברה ותכניותיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם סביבה כלכלית וגיאופוליטית משתנה, שינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה ביחס לתחומי הפעילות של אביב ייזום, יכולתה של אביב ייזום להשלים את פרויקטי ההתחדשות העירונית במועדים ובהיקפים החזויים והשגת ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בפרויקטים הנ"ל ו/או גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות אביב ייזום אשר אינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.

דוחות כספיים

ליום 30 בספטמבר 2024



מליסרון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
2	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
4-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-21	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 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הינה כ-477 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024, וחלקה של החברה בתוצאותיה הינו כ-24 מיליוני ש"ח וכ-9 מיליוני ש"ח, בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 21 בנובמבר, 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-ailat@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	30.9.2023	30.9.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
625	1,025	680
358	351	388
1	1	1
62	51	49
37	44	62
112	103	112
1,195	1,575	1,292
-	1	-
1,222	1,216	1,248
558	605	553
10	11	39
11	9	10
24,124	23,647	25,069
25,925	25,489	26,919
27,120	27,064	28,211
927	780	135
1,113	805	2,708
154	207	166
298	342	232
111	107	139
2,603	2,241	3,380
9,378	10,083	8,053
530	686	1,313
3,499	3,372	3,655
2	2	2
60	60	101
13,469	14,203	13,124
10,547	10,119	11,178
501	501	529
11,048	10,620	11,707
27,120	27,064	28,211

נכסים שוטפים:

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

נכסים לא שוטפים:

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

התחייבויות שוטפות:

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

התחייבויות לא שוטפות:

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

הון:

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

21 בנובמבר, 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2023				
	483	526	1,376	1,482
	135	142	357	363
	348	384	1,019	1,119
	20	21	58	58
	5	4	13	8
	323	359	948	1,053
	(53)	209	243	588
	4	6	29	17
	(1)	5	(11)	5
	273	579	1,209	1,663
	130	229	460	571
	12	27	44	74
	155	377	793	1,166
	30	55	167	224
	125	322	626	942
	119	311	611	914
	6	11	15	28
	125	322	626	942
	119	311	611	914
	6	11	15	28
	125	322	626	942
	2.50	6.54	12.86	19.23
	47,501	47,523	47,496	47,522

הכנסות מדמי שכירות ואחרות

עלויות אחזקה ותפעול

רווח גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות פרסום ושיווק

רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות

עליית (ירידת) ערך שווי הונג נדל"ן להשקעה, נטו

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני, נטו

הכנסות (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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
11,048	501	10,547	8,327	(9)	(4)	19	2,152	62	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
942	28	914	914	-	-	-	-	-	שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024:
-	-	-	-	-	-	(1)	1	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
7	-	7	-	-	-	7	-	-	הנפקת מניות
(290)	-	(290)	(290)	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
11,707	529	11,178	8,951	(9)	(4)	25	2,153	62	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
	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									
	486	9,882	7,670	(9)	(4)	14	2,149	62	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
	626	611	611	-	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
	-	-	-	-	-	(1)	1	-	הנפקת מניות לעובדים
	6	6	-	-	-	6	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
	(380)	(380)	(380)	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
	501	10,119	7,901	(9)	(4)	19	2,150	62	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל
בלתי מבוקר								
11,472	518	10,954	8,730	(9)	(4)	23	2,152	62
יתרה ליום 1 ביולי 2024								
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024:								
322	11	311	311	-	-	-	-	-
סך הכל רווח כולל לתקופה								
-	-	-	-	-	-	(1)	1	-
הנפקת מניות								
3	-	3	-	-	-	3	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות								
(90)	-	(90)	(90)	-	-	-	-	-
דיבידנד שחולק								
11,707	529	11,178	8,951	(9)	(4)	25	2,153	62
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
10,553	495	10,058	7,842	(9)	(4)	17	2,150	62	יתרה ליום 1 ביולי 2023
									שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023:
125	6	119	119	-	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
2	-	2	-	-	-	2	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(60)	-	(60)	(60)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם למועד המאזן
10,620	501	10,119	7,901	(9)	(4)	19	2,150	62	יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בנין עסקאות מבוסס מניות	קרן הון בנין הפרשי תרגום	קרן הון בנין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
62	2,149	14	(4)	(9)	7,670	9,882	486	10,368
יתרה ליום 1 בינואר 2023								
שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:								
-	-	-	-	-	1,037	1,037	15	1,052
סך הכל רווח כולל לשנה								
-	3	(3)	-	-	-	-	-	-
הנפקת מניות לעובדים								
-	-	8	-	-	-	8	-	8
עלות תשלום מבוסס מניות								
-	-	-	-	-	(380)	(380)	-	(380)
דיבידנד שחולק								
62	2,152	19	(4)	(9)	8,327	10,547	501	11,048
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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024	
	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,052	125	322	626	942	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי לתקופה
					התאמות בגין:
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי
					שיטת השווי המאזני בניכוי דיבידנד
(28)	(4)	(6)	(23)	(17)	שהתקבל, נטו
					ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה,
(624)	53	(209)	(243)	(588)	נטו
63	4	5	11	12	פחת והפחתות
8	2	3	6	7	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
310	30	55	167	224	הוצאות מיסים על ההכנסה
					הכנסות מימון מהלוואות שניתנו ומפקדונות,
(12)	(3)	(5)	(11)	(15)	נטו
					שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
27	8	13	27	25	ושינוי בריבית שנצברה
303	70	144	289	357	שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
					השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך
(16)	-	-	(8)	-	הקמת דירות למכירה
(23)	(3)	(11)	(14)	(24)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
1,060	282	311	827	923	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(27)	(5)	7	(16)	19	ירידה (עלייה) בלקוחות
5	(6)	(22)	(3)	(31)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(31)	(3)	7	(11)	8	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
50	(17)	1	19	(19)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
10	1	1	11	1	עלייה בהתחייבויות אחרות
-	(1)	-	(1)	-	ירידה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
7	(31)	(6)	(1)	(22)	
					מס הכנסה ששולם, נטו
(88)	(14)	(16)	(71)	(43)	
979	237	289	755	858	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
2	-	2	2	2
(10)	(4)	(4)	(12)	(6)
(79)	(15)	(48)	(61)	(48)
(16)	-	(23)	(16)	(33)
(1,030)	(146)	(106)	(903)	(298)
(23)	(5)	(3)	(18)	(8)
178	-	54	177	3
(978)	(170)	(128)	(831)	(388)
(380)	(60)	(90)	(320)	(290)
147	-	-	147	-
(38)	(9)	(10)	(28)	(29)
(5)	(1)	-	(3)	(2)
1,232	647	-	1,232	807
(875)	(149)	(186)	(470)	(901)
81	428	(286)	558	(415)
82	495	(125)	482	55
543	530	805	543	625
625	1,025	680	1,025	680

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 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024	
79	104	46	104	46	ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	620	הפקדה בנאמנות בגין הנפקת אג"ח
-	-	-	-	(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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024	
259	68	81	193	220	ריבית ששולמה
40	6	9	30	37	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 בשליטה, 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 (להלן- "אביב ייזום") בה החזיקה החברה 50% מהון המניות נכון למועד הדוח. לאחר תאריך הדוח, הושלמה עסקה לרכישת יתרת מניות אביב ייזום, לפרטים נוספים ראו ביאור 5.

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-47.81% 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. לאחר מועד הדוח, ביום 10.10.2024, בהתאם להודעה שנמסרה לחברה, הושבו לעופר השקעות 379,998 מניות מתוך 1,900,000 מניות (כך שעד מועד זה הושבו בסך הכל 759,996 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), לאחר השבת המניות ביום 10.10.24 כאמור, עלה שיעור האחזקה של עופר השקעות כך שהיא מחזיקה בכ-48.58% 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	30.9.2023	30.9.2024		
105.1	105.0	108.8	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)	
לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024
3.34	0.77	1.59	3.25	3.52
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 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה 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, פרסם 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 ההשוואה 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 לאחוריו. 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 מיישומה, על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 – מלחמת "חרבות ברזל":

ביום 7.10.2023, פתח החמאס במתקפה רצחנית על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמה רב חזיתית, אשר נמשכת גם בימים אלו. ההשפעות העיקריות של המלחמה על עסקי החברה:

פעילות הקניונים ומרכזי המסחר – התקופה מאופיינת בחוסר ודאות, יחד עם זאת השפעה נגזרת של המלחמה היא מיעוט יציאת ישראלים לחו"ל, המגדילה את הצריכה בארץ. כפועל יוצא וכתוצאה משיפור מתמשך בתמהיל השוכרים, הפדיונות בקניוני החברה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024, גדלו בכ-11% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. במהלך חודש אוקטובר 2024, נמשכה המגמה החיובית של העלייה בפדיונות. יחד עם זאת, כפועל יוצא מהתחזקות המלחמה בצפון החל מחודש אוקטובר והתגברות ירי הטילים ליישובי הצפון, נרשמה ירידה בשיעור של 5%-10% בפדיונות בקניונים הצפוניים של החברה, עם זאת, ביתר קניוני החברה נרשמה עלייה של כ-14% בהשוואה לאוקטובר 2022 (ההשוואה הינה לעומת אוקטובר 2022, מכיוון שבאוקטובר 2023 החלה מלחמת חרבות ברזל אשר הביאה לירידה של עשרות אחוזים בפדיונות הקניונים ולפיכך השוואה לחודש זה אינה מייצגת).

פעילות הבנייה והמגורים – למועד פרסום הדוח, אתרי הבנייה בהם פועלת החברה חזרו לפעול במתכונת כמעט מלאה, אך המחסור בפועלים ממשיך להיות מורגש. למחסור בעובדים כאמור, השפעה בעיקר על פעילות המגורים המתקיימת בחברת אביב ייזום ועל פעילות הייזום של החברה, אשר עלולה לעכב התחלה של שיווק ובינוי פרויקטים חדשים.

ביאור 4 – מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן:

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן:

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

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

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

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

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

31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024
358	351	388
358	351	388

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		30.9.2023		30.9.2024		התחייבויות פיננסיות
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
10,055	10,563	10,505	10,954	10,502	10,825	אגרות חוב סחירות
538	562	532	569	525	558	הלואות 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 5 – מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

א. עדכון הערכות שווי ליום 30 בספטמבר 2024:

ליום 30 ביוני, 2024, ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי השכירות. השינוי ב-NOI נבע בעיקר מעדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה ועדכון מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד, בנוסף עודכן שווי פרויקטים בבנייה (התקדמות בזמן עד הנבה). החברה רשמה בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני, 2024, עליית שווי, נטו, של נדל"ן להשקעה בסך של 379 מיליון ש"ח ו-324 מיליון ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. ליום 30 בספטמבר, 2024, עודכנו הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה על ידי הנהלת החברה. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2024, עליית שווי, נטו, של נדל"ן להשקעה בסך של 588 מיליון ש"ח לתקופה של תשעה חודשים, ועליית שווי, נטו, של נדל"ן להשקעה בסך של 209 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. עליית השווי, נטו, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024, מיוחסת בעיקר לעליית המדד בתקופה ועדכון שווי פרויקטים בבנייה (התקדמות בזמן עד הנבה), בקיזוז השקעות שביצעה החברה בנכסים קיימים ושלא קיבלו ביטוי בשווי.

ב. הרחבת אגרות חוב ופדיונות מוקדמים חלקיים:

- בחודש 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"ט) המובטחות בשעבוד ראשון על "עופר הקריון", אשר בוצע ביום 1 באפריל, 2024.
- בחודש 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.
- בחודש יוני, 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).
- לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש אוקטובר, 2024, הנפיקה החברה 614.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז), בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.141 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה י"ז), בתמורה כוללת (ברוטו) של 701 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.22% צמודה למדד.
- לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש אוקטובר, 2024, הנפיקה החברה 126.5 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') המובטחות בשעבוד מדרגה ראשונה על "עופר גרנד קניון חיפה", בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 0.98 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ'), בתמורה כוללת (ברוטו) של 124 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.19% צמודה למדד.

ביאור 5 – מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך):

ג. דיבידנד שהוכרז:

בחודש 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.

בחודש 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.

בחודש אוגוסט, 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח (כ-1.9 ש"ח למניה), הדיבידנד שולם ביום 17 בספטמבר, 2024.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 21 בנובמבר, 2024, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח, אשר ישולם ביום 24 בדצמבר, 2024.

ד. רכישת 50% נוספים בחברת אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ:

כחלק מהמשך יישום התוכנית האסטרטגית של החברה להרחבת פעילויותיה בתחום הנדל"ן לתחומים חדשים, לפיזור סיכונים ולגיוון מקורות ההכנסה, נחתם ביום 12 בספטמבר, 2024, הסכם בין החברה לבין קבוצת אביב ושות' נדל"ן 1963 בע"מ (להלן: "קבוצת אביב"), ובין אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ (להלן: "אביב ייזום") (המוחזקת החל מחודש יולי 2022 על ידי החברה ועל ידי קבוצת אביב בחלקים שווים), לרכישת 50% נוספים מהון המניות של אביב ייזום מידי קבוצת אביב בתמורה לסך של 625 מיליון ש"ח. ביום 31 באוקטובר, 2024, לאחר התקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם, הושלמה העסקה כך שהחל ממועד זה מחזיקה החברה במלוא הון המניות המונפק והנפרע (100%) של אביב ייזום. במסגרת ההסכם נקבעו, בין היתר, התחייבויות בלתי חוזרות של קבוצת אביב ובעלי השליטה בה שלא לעסוק בתחום ההתחדשות העירונית (כפי שהוגדר בהסכם) למשך תקופה של ארבע שנים ממועד השלמת העסקה. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הקצאת עודף עלות הרכישה טרם הושלמה. עד למועד השלמת הרכישה טופלה ההשקעה הקיימת בספרי החברה (50%) בשיטת השווי המאזני. לאחר השלמת העסקה הודיעה החברה על מינוי מר צחי דידי למנכ"ל אביב ייזום.

ה. 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.

ו. רכישת קרקע:

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

ז. פרויקט "Landmark Tel Aviv":

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

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

1. 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 ההחייבות 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.
2. ביום 19 בספטמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את הארכת תקופות המימוש של כתבי האופציה המקוריים שהוקצו למנכ"ל החברה במסגרת מינוי לראשונה לתפקיד בשנה אחת, וזאת ללא כל שינוי אחר בתנאי כתבי האופציה או במחיר המימוש שלהם. השווי ההוגן התוספתי של ההטבה הגלומה בגין הארכת תקופת המימוש כאמור, נאמד בסך של כ-1 מיליון ש"ח שנזקפו לרווח והפסד בתקופת הדוח.

ט. מיזוגי חברות בנות שאינם מהותיים:

ביום 1 ביולי, 2024, דיווחה החברה בדבר מיזוגים סטטוטוריים שאינם מהותיים, אשר עם השלמתם תמוזגנה קניון רמת אביב בע"מ (להלן- "רמת אביב") וגרופת קניות חברתיות בע"מ (להלן- "גרופר"), חברות בנות בבעלות מלאה של החברה, עם ולתוך החברה. כתוצאה מהמיזוגים כאמור, יועברו כל נכסיהן והתחייבויותיהן של רמת אביב וגרופר (להלן- "החברות המתמזגות") לחברה, והן תחדלנה מלהתקיים כחברות נפרדות ותחוסלנה. ביצוע המיזוגים הינו חלק ממהלך שינוי מבנה פנימי הנוגע לחברות בנות נוספות שכולן מצויות בבעלות מלאה של החברה. מטרת המהלך של שינוי המבנה הפנימי הינה לאחד את ניהול ותפעול עסקיהן של החברות המתמזגות, על מנת לייעל את ניהולן תוך חיסכון בעלויות ניהול ותפעול. במסגרת הליכי המיזוגים לא תועבר בין הצדדים ולא תשולם כל תמורה שהיא, בין במישרין ובין בעקיפין. מועד המיזוגים של רמת אביב וגרופר נקבע ליום 30 ביוני 2024. הסכמי המיזוג והשלמת ביצועם תלויים ומותנים בהתקיימותם של תנאים מתלים מסוימים, על פיהם לא ייכנסו לתוקף ולא יבוצעו אלא אם עד לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2025 יתקיימו התנאים המתלים, ביניהם קבלת אישור ממס הכנסה כמפורט להלן. 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 אשר יועברו במסגרת המיזוג בין רמת אביב לבין החברה. למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם התקבל אישור רשות המיסים כאמור.

י. התחייבות תלויה

בחודש פברואר, 2018, הוגשה נגד בריטיש - ישראל השקעות בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה, להלן: "בריטיש"), תביעה לתשלום דמי ייזום או תיווך בקשר לרכישת החזקות החברה בבריטיש. התביעה הועמדה על-סך של 50 מיליון ש"ח (לצרכי אגרה). ביולי, 2023, ניתן פסק דין שדחה את מרבית טענות התובעים, ופסק לטובתם סך של 14 מיליון ש"ח, אשר מחציתו (7 מיליון ש"ח) שולמה באותו מועד לתובעים ומחציתו הופקדה, על פי בקשת החברה, בקופת בית המשפט. הצדדים ערערו על פסק הדין לבית המשפט העליון. ביום 31 באוקטובר, 2024 (לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי), התקיים דיון בערעורים אשר בסיומו הסכימו הצדדים לקבל את הצעת בית המשפט, לצרכי פשרה, אשר משמעה הפחתת הסכום שנפסק, בשנת 2023, לחובת בריטיש כאמור, ב-50%. בהתאם, הושב לחברה סך של 7 מיליון ש"ח שהופקד כאמור בקופת בית המשפט.

כללי:

מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות הראשי של החברה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על תחומי הפעילות השונים בהם פועלת החברה. החברה מדווחת על מגזרי פעילות הכוללים מגזר נכסים מניבים ומגזר אחר (הכולל את פעילות הייזום וההקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית וכן את פעילות הדיגיטל של החברה). נתוני המגזרים כוללים גם את פעילותן של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, וזאת לפי חלקה של החברה בחברות אלו, ומבוטלות בטור ההתאמות.

א. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקרת)

מאוחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
1,482	(71)	1,553	35	1,518	הכנסות מחיצוניים
363	(41)	404	34	370	הוצאות
1,119	(30)	1,149	1	1,148	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
588	(12)	600	-	600	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
58					הוצאות הנהלה וכלליות
8					הוצאות פרסום ושיווק
5					הכנסות אחרות, נטו
17					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני, נטו
1,663					רווח תפעולי
497					הוצאות מימון, נטו
1,166					רווח לפני מיסים על הכנסה

ביאור 6 – דיווח מגזרי (המשך):

א. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
1,376	(133)	1,509	115	1,394	הכנסות מחיצוניים
357	(102)	459	112	347	הוצאות
1,019	(31)	1,050	3	1,047	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
243	(21)	264	(1)	265	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
58					הוצאות הנהלה וכלליות
13					הוצאות פרסום ושיווק
29					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני, נטו
11					הוצאות אחרות, נטו
1,209					רווח תפעולי
416					הוצאות מימון, נטו
793					רווח לפני מיסים על הכנסה

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

מאוחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
526	(24)	550	11	539	הכנסות מחיצוניים
142	(13)	155	11	144	הוצאות
384	(11)	395	-	395	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
209	(5)	214	-	214	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
21					הוצאות הנהלה וכלליות
4					הוצאות פרסום ושיווק
5					הכנסות אחרות, נטו
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני, נטו
6					הוצאות אחרות, נטו
579					רווח תפעולי
202					הוצאות מימון, נטו
377					רווח לפני מיסים על הכנסה

ביאור 6 – דיווח מגזרי (המשך):

א. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

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

מאוחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
483	(36)	519	28	491	הכנסות מחיצוניים
135	(25)	160	28	132	הוצאות
348	(11)	359	-	359	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
(53)	-	(53)	-	(53)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
20					הוצאות הנהלה וכלליות
5					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני, נטו
4					הוצאות אחרות, נטו
1					רווח תפעולי
273					הוצאות מימון, נטו
118					רווח לפני מיסים על הכנסה
155					

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 6 – דיווח מגזרי (המשך):

ב. ניתוח הכנסות לפי סוגי שימושים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
1,369	370	392	1,049	1,123	מסחר
415	108	134	311	359	משרדים והייטק
19	5	-	16	-	אחר
1,803	483	526	1,376	1,482	סה"כ

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2024

לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-7-1970

בלתי מבוקר

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2024

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

(בלתי מבוקר)

תוכן העיניים

עמוד

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

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

לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מליסרון בע"מ (להלן – "החברה") ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר סך ההשקעה בה הסתכמם לסך של כ-477 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024 ואשר הרווח מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ-24 מיליוני ש"ח ו-9 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה 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, 21 בנובמבר, 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

31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
522	935	527	מזומנים ושווי מזומנים
358	351	388	נכסים פיננסיים לזמן קצר
14	5	11	לקוחות
7	10	31	חייבים ויתרות-חובה
546	655	432	חברות בנות
112	103	112	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
1,559	2,059	1,501	
			נכסים לא שוטפים:
10,679	11,684	11,441	השקעות במוחזקות
3,622	3,919	3,386	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
-	-	29	נכסים אחרים
22	21	29	נכסים בלתי מוחשיים
4	3	5	רכוש קבוע
6,995	4,777	7,450	נדל"ן להשקעה
21,322	20,404	22,340	
22,881	22,463	23,841	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
267	120	122	התחייבויות לתאגידים ונכאיים ואחרים וחלויות שוטפות
1,113	805	2,708	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
47	37	84	ספקים ונותני שירותים
189	227	154	זכאים ויתרות-זכות
7	3	11	הפרשות
1,623	1,192	3,079	
			התחייבויות לא שוטפות:
9,378	10,083	8,053	אגרות חוב
369	521	512	התחייבויות לתאגידים אחרים לזמן ארוך
953	539	1,006	מיסים נדחים
1	1	2	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
10	8	11	התחייבויות לאחרים
10,711	11,152	9,584	
			הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
2,220	2,218	2,227	הון מניות נפרע וקרנות הון
8,327	7,901	8,951	עודפים
10,547	10,119	11,178	
22,881	22,463	23,841	

21 בנובמבר, 2024

אורן הילינגר
סמנכ"ל כספים

אופיר שריד
מנכ"ל

ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2023	233	142	180	376	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
	64	38	49	95	עלויות אחזקה ותפעול
	169	104	131	281	רווח גולמי
	22	9	18	26	הוצאות הנהלה וכלליות
	4	3	3	5	הוצאות שיווק
	143	92	110	250	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
	142	60	20	223	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
	89	-	41	-	הוצאות אחרות
	196	152	89	473	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
	483	215	423	535	הוצאות מימון
	351	98	288	269	הכנסות מימון
	1,014	285	651	762	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
	1,078	320	605	969	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
	(41)	(9)	6	(55)	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
	<u>1,037</u>	<u>311</u>	<u>611</u>	<u>914</u>	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2023				
559	115	155	503	473
-	-	(48)	-	(48)
(16)	-	(23)	(16)	(33)
(10)	(4)	(4)	(12)	(6)
(13)	(3)	(3)	(11)	(19)
-	-	54	-	3
(788)	(84)	(69)	(719)	(176)
(268)	24	62	(255)	194
(380)	(60)	(90)	(320)	(290)
(21)	(6)	(5)	(16)	(16)
147	-	-	147	-
(5)	(1)	-	(3)	(2)
1,232	647	-	1,232	807
(875)	(149)	(186)	(470)	(901)
98	431	(281)	570	(402)
42	481	(146)	455	5
480	454	673	480	522
522	935	527	935	527

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
 תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה
 מיסים ששולמו בגין נדל"ן להשקעה
 השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
 השקעות בנכסים בלתי מוחשיים ורכוש קבוע
 החזר הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
32	39	15	39	15
(23)	-	-	-	-
-	-	-	-	620
-	-	-	-	(622)
-	60	-	60	-

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
השקעה בשטר הון בחברה מוחזקת
הפקדה בנאמנות בגין הנפקת אג"ח
פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות
דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
215	60	74	164	197
197	41	43	120	123

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

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

ביאור 1 – פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד:

- א. המידע הכספי ביניים הנפרד של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2024.

לכבוד
הדירקטוריון של מליסרון בע"מ
הרצליה

ג.א.נ.,

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

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

1. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 21 בנובמבר 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 21 בנובמבר 2024 על הדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 21 בנובמבר 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 30.6.2024 (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 30.6.2024 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: 21 בנובמבר, 2024

מליסרון בע"מ

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר דירקטוריון	_____	21.11.2024
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	21.11.2024

הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

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

היום: 21 בנובמבר, 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 השלישי של שנת 2024 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

היום: 21 בנובמבר, 2024

אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים