

מליסרון

דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה
ביום 31 במרץ 2025



לדוח המונגש לחץ כאן

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד



עדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד"

לדוח התקופתי לשנת 2024 (להלן: "הדוח התקופתי")¹ של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד" או "החברה")²

1. סעיף 1.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד (תרשים מבנה החזקות של החברה למועד פרסום הדוח) יעודכן כדלקמן:

ביום 30 במרץ 2025, הושלמו מיזוגים סטטוטוריים שאינם מהותיים (כפי שאושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 ביוני 2024), לפיהם מוזגו קניין רמת אביב בע"מ וגרופר קניות חברתיות בע"מ, חברות בנות בבעלות מלאה של החברה, עם ולתוך החברה. המיזוגים הינם חלק ממהלך שינוי מבנה פנימי הנוגע לחברות בנות שכולן מצויות בבעלות מלאה של החברה, וזאת במטרה לאחד את ניהול ותפעול עסקיהן של החברות המתמזגות, על מנת לייעל את ניהול תוך חיסכון בעלויות ניהול ותפעול. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 במרץ 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-022198), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

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

ביום 7 במאי 2025, בהתאם להודעה שנמסרה לחברה, הושבו לעופר השקעות בע"מ ("עופר השקעות"), בעלת השליטה בחברה, 379,998 מניות נוספות (פעילה רביעית) מתוך 1,900,000 מניות (כך שעד מועד זה הושבו בסך הכל 1,519,992 מניות) אשר הועברו לצורך תיחום חשיפה במסגרת עסקה פיננסית מיום 20 בינואר 2021 בין עופר השקעות לבין בנק השקעות זר, JPMorgan ("הגוף הפיננסי"), ואשר בהתאם לתנאי העסקה הפיננסית תוחזרנה לעופר השקעות לשיעורין במועדים הקבועים בהסכם במספר מועדי סגירה (החל מהרבעון השני של שנת 2024 ועד לרבעון השלישי של שנת 2025), והכל בכפוף לתנאי העסקה הפיננסית האמורה (לרבות אפשרות של סגירה מוקדמת של העסקה (כולה או חלקה) או ביצוע התאמות בעסקה הפיננסית ו/או באופן סיומה בנסיבות מסוימות), והכל כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 20 בינואר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-008728), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים אודות השבת מניות כאמור (פעילה ראשונה מיום 10.7.2024, פעילה שנייה מיום 10.10.2024 ופעילה שלישית מיום 28.1.2025), ראו בדיווחים מיידיים של החברה מיום 11.7.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-071424), מיום 10.10.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-609867) ומיום 28.1.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-007338), אשר הפרטים הכלולים בהם

¹ הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר פורסם ביום 10 במרץ 2025 כפי שתוקן ביום 11 במרץ 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-015620 + 2025-01-016144, בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2024").
² העדכון הינו בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, וכולל שינויים או חידושים מהותיים בעסקי החברה, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שאירעו החל ממועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2024 ועד למועד פרסום עדכון זה בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות הערך לעיגון הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (במסגרת פרויקט שיפור דוחות) מחודש ינואר, 2011, או שהחברה סברה כי יש לציין בדוח זה.

מובאים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים אודות השבת המניות (פעילה רביעית), ראו בדיווח מיידי של החברה
מיום 7 במאי 2025 (אסמכתא מס': 032247-01-2025), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

3. סעיף 4 לפק תיאור עסק התאגיד (חלוקת דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים) יעודכן כדלקמן

ביום 20.5.2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי
של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

4. בסעיף 12 לפרק תיאור עסקי התאגיד (נכסים מניבים מהותיים מאוד) יתווספו הנתונים הבאים

4.1. סעיף 12.1 נתונים עיקריים של קניין עופר רמת אביב³ יעודכן כמפורט להלן:

מספר השוואה	שנה שוטפת 2025		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	2024	
3,054	3,067		שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
189	46		NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
144	5		רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%		שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.43%	*6.3%		שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
121	129		שווי זכויות/קרעקות/נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
528	525		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ⁴
104	108		דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ⁵

* שיעור התשואה מחושב ללא שווי הוגן של זכויות הבנייה בנכס

3 לפרטים בדבר שעבודים בקשר עם קניין עופר רמת אביב, ראו בסעיף 12.1.5 בדוח התקופתי לשנת 2024.
4 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
5 ראו ה"ש 4 לעיל.

4.2. סעיף 12.2 נתונים עיקריים של עופר הקריון (הנכס משועבד להבטחת אגרות חוב (סדרה י') ו-(סדרה י"ט) של החברה) יעודכן כמפורט להלן:

מספר השוואה	נתונים עיקריים	
	שנה שוטפת 2025	(הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
2024	רבעון 1	
2,829	2,846	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
177	45	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
156	10	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
99%	99%	שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.45%	*6.45%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
208	203	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ⁶
71	73	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ⁷

* שיעור התשואה מחושב ללא שווי הוגן של זכויות הבנייה בנכס

6 ראו ה"ש 4 לעיל.

7 ראו ה"ש 4 לעיל.

5. בהתאם לעמדה משפטית 103-29 מיום 1.9.2013 וכפי שעודכנה בימים 7.4.2014 , 31.10.2016 , 24.7.2017 + 3.5.2020 - לסעיף 13 לפרק תיאור עסקי התאגיד - יתווספו הנתונים הבאים:

5.1. סעיף 13.1 נתונים עיקריים אודות עופר גרנד קניון חיפה (הנכס משועבד להבטחת אגרות חוב (סדרה כ') של החברה) יעודכן כמפורט להלן:

מספר השוואה	נתונים עיקריים	
	שנה שוטפת 2025	
	(הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)	
2024	רבעון 1	
2,037	2,041	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
138	38	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
128	2	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.79%	*6.99%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
193	197	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ⁸
65	65	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ⁹

* שיעור התשואה מחושב ללא שווי הון של זכויות הבנייה בנכס

8 ראו ה"ש 4 לעיל.

9 ראו ה"ש 4 לעיל.

5.2. סעיף 13.2 נתונים עיקריים אודות עופר הקניין הגדול פתח תקווה (הנכס משועבד לטובת אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה) יעודכן כמפורט להלן:

מספר השוואה	נתונים עיקריים	
	שנה שוטפת 2025	
	(הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)	
2024	רבעון 1	
2,169	2,173	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
136	37	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
102	3	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.60%	*6.90%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
237	234	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ¹⁰
71	68	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ¹¹

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

10 ראו ה"ש 4 לעיל.

11 ראו ה"ש 4 לעיל.

5.3. סעיף 13.3 נתונים עיקריים אודות עופר גרנד קניין באר שבע (הנכס משועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ז) של החברה)

מספר השוואה	נתונים עיקריים	
	שנה שוטפת 2025	
	רבעון 1	2024
1,578	1,581	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח) ¹²
104	27	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
144	1	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	99.4%	שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.64%	*6.82%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
144	145	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ¹³

* שיעור התשואה מחושב ללא שווי הוגן של זכויות הבנייה בנכס

12 השווי אינו כולל את שווי מנרש 7 שמוחזק על ידי החברה ושאינו משועבד. ביחס למגרש זה מתכננת החברה בניית כ-297 יחידות דיור, על פי תב"ע מאושרת ולפני קבלת היתר. החברה עדיין לא קיבלה החלטה מתי תחל בבניית הדירות.

13 ראו ה"ש 4 לעיל.

5.4. סעיף 13.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד יעודכן כך שיינתנו נתונים עיקריים אודות קניין חוצות המפרץ חיפה (חלק החברה בנכס משועבד להבטחת אגרות החוב (סדרה "ח" של החברה):

מספר השוואה	נתונים עיקריים	
	שנה שוטפת 2025	הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החבה בנכס 60%
2024	רבעון 1	
1,666	1,677	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
73	20	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
122	2	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
98%	97%	שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.51%	*6.43%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
401	406	שווי זכויות/קרקעות/נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
97	96	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ¹⁴

* שיעור התשואה מחושב ללא שווי הוגן של זכויות הבנייה בנכס

6. החלק הרביעי לפרק תיאור עסקי התאגיד (תיאור עסקי החברה בתחום פעילות הייזום למגורים וההתחדשות העירונית) יעודכן כדלקמן:

לעדכון רבעוני אודות הפרויקטים של אביב מליסרון בע"מ (להלן: "אביב מליסרון"), ראו עמוד 15 ונספח ד' לדוח הדירקטוריון.

ביום 26 במרץ 2025, נמסר לחברה בבעלותה המלאה של אביב מליסרון על זכייתה המותנית במכרז מס' תא/267/2024 שפרסמה רשות מקרקעי ישראל למכירת זכויות חכירה במקרקעין בשטח של כ-6 דונם, המצויים במתחם ה' בשדה-זב צפון בתל-אביב (הידועים כמגרש 3205 על פי תכנית 507-0973057) והמיועדים לבניית 320 יח"ד, כ-3,800 מ"ר שטחי תעסוקה וכ-1,000 מ"ר שטחי מסחר (להלן: "המקרקעין" ו"הפרויקט", בהתאמה).

קבלת הודעת זכייה סופית במכרז מותנית בכניסתה לתוקף של תכנית מתאר מקומית תא/4444/2 אשר צפויה להיכנס לתוקף לאחר פרסומה ברשומות בתקופה הקרובה לפרטים נוספים, לרבות אודות העלות הצפויה בגין רכישת המקרקעין, העלות הכוללת של הפרויקט והרווח הגולמי הצפוי ממנו, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 במרץ 2025 (אסמכתא מס': 021135-01-2025), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

7. סעיף 19.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד (נושאי משרה ועובדי ההנהלה הבכירה של החברה) וסעיף 15 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (פרטים אודות הדירקטורים של החברה), יעודכנו כמפורט להלן:

7.1. ביום 31 במרץ 2025 הקצתה החברה 98,505 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה ל-6 נושאי משרה בכירה בחברה (שאינם דירקטור או מנכ"ל) ולנושא משרה בכירה בחברה בת במסגרת מתאר לעובדים אשר פורסם ביום 13 במרץ 2023 ותיקון לו אשר פורסם ביום 10 במרץ 2025, זאת לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של מניות המימוש שתנבענה ממימוש כתבי האופציה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 31 במרץ 2025 (אסמכתאות מס': 01-2025-023387 ו-01-2025-023390) ודיווח מתקן מיום 23 באפריל 2025 (אסמכתא מס': 01-2025-028962), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

7.2. לפרטים אודות מינויו של מר שלמה זהר לכהונה שלישית כדירקטור חיצוני בחברה, ראו סעיף 9 להלן.

7.3. ביום 22 באפריל 2025 סיימה גב' דורית סלינגר את כהונתה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 באפריל 2025 (אסמכתא מס': 01-2025-028740), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

7.4. ביום 20 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה, את מינויו של מר שלמה שרף כדירקטור בלתי תלוי בחברה, וזאת החל ממועד האישור. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה בדבר תחילת כהונתו אשר מפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

7.5. 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 29 לפרק תיאור עסקי התאגיד (צפי להתפתחות בשנה הקרובה), יעודכן כמפורט להלן:

בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 18 בפברואר 2025, כי היא מקדמת מהלך לרכישת עתודת קרקע בעיר בת-ים, בסמוך למועד פרסום הדוח הופסק המשא ומתן מבלי שנשתכלל לכדי הסכם מחייב.

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

ביום 22.4.2025 אישרה האסיפה הכללית השנתית המיוחדת של בעלי המניות של החברה (בהמשך לאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), בין היתר, את מינויו של מר שלמה זהר לתקופת כהונה שלישית כדירקטור חיצוני בחברה, החל מתום תקופת כהונתו השנייה (היינו, לתקופה בת שלוש שנים שתחילתה ביום ה-6.5.2025), והכל בהתאם למפורט בסעיף 1.4 לדוח זימון האסיפה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 במרץ 2025 בדבר זימון האסיפה (אסמכתא מס': 01-2025-015622), וכן דיווח מיידי של החברה מיום 23 באפריל 2025 בדבר תוצאות האסיפה (אסמכתא מס': 01-2025-028735), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

10. סעיף 10.1.5 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה) יעודכן כמפורט להלן:

ביום 18 במאי 2025 ו-20 במאי 2025, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, להסמיך את הנהלת החברה לנהל משא ומתן ביחס לחידוש פוליסת ביטוח האחריות לדירקטורים ונושאי משרה, אשר מכהנים ואשר יכהנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות בנות שלה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או שלבעלת השליטה יש עניין אישי בהתקשרות לגביהם, כפי שיהיו מעת לעת, אשר תסתיים ביום 31 במאי 2025 (להלן: "פוליסת הביטוח הקודמת"), וזאת בהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה ולתנאי השוק, וכן לפעול לחידוש הפוליסה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1 ביוני 2025. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה המתפרסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

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

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה נכון ליום 31.3.2025 ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7.4.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-025327), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה

12. סעיף 20.3.4 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (החלטות אסיפה כללית מיוחדת), יעודכן כמפורט להלן:

לפרטים אודות החלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 22 באפריל 2025, ראו בסעיף 9 לעיל

מליסרון בע"מ		תאריך: 20 במאי, 2025	
שמות החותמים	תפקד	חתימה	תאריך חתימה
ליאורה עופר	יו"ר הדירקטוריון	_____	20.5.2025
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	20.5.2025

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה
ביום 31 במרץ 2025

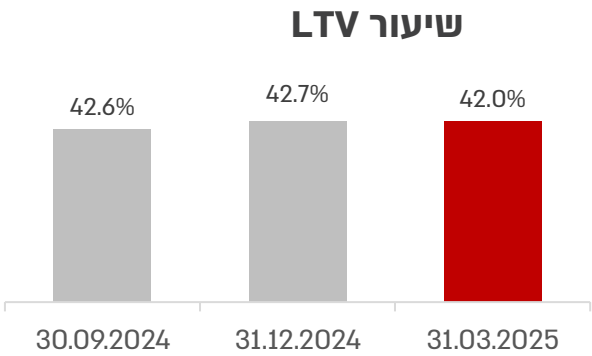
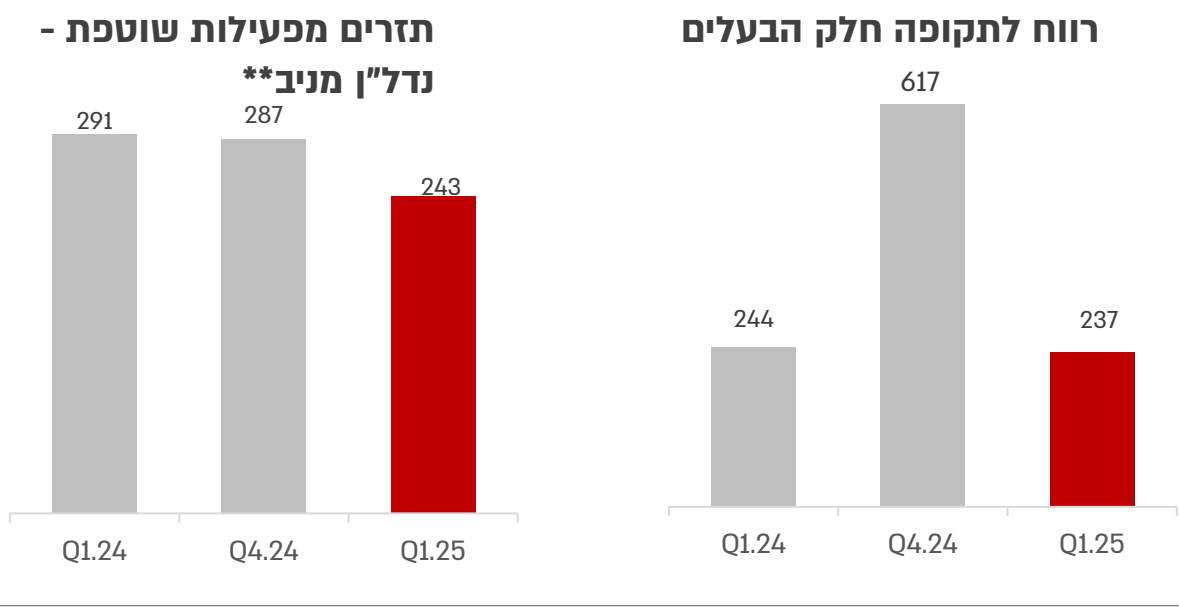
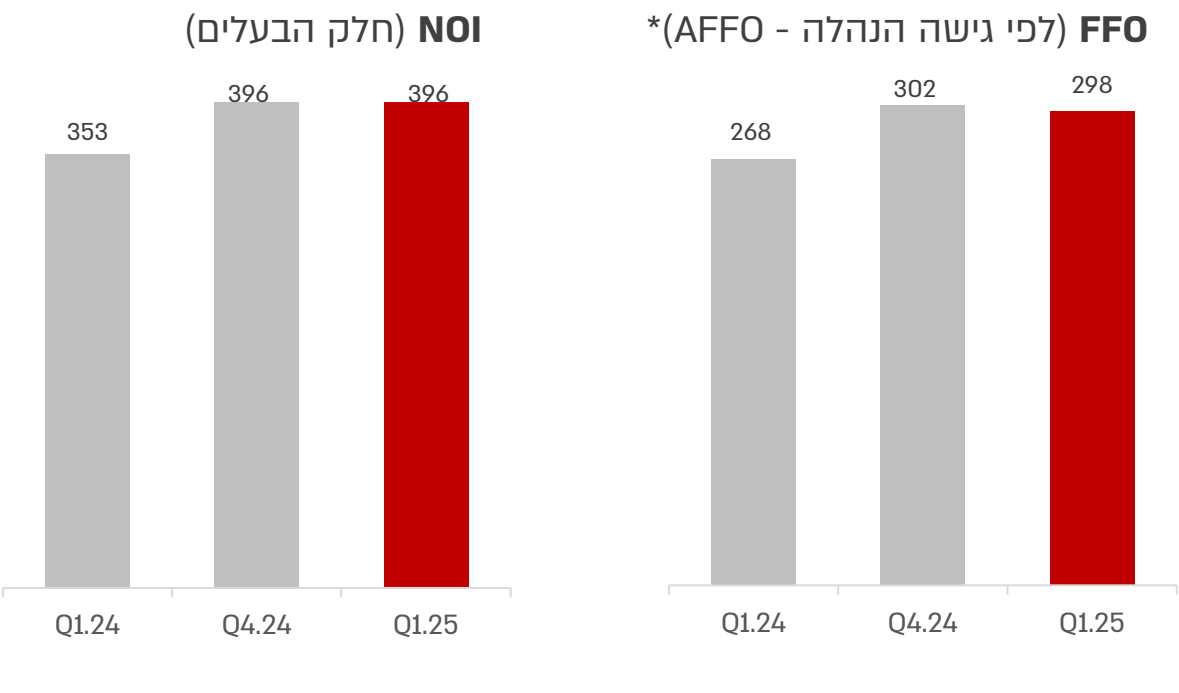


מליסרון – במספרים

נתוני שווי וחוב	16 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 19.05.2025	AA/Stable דירוג אשראי	3.21 מח"מ חוב	2.34% ריבית אפקטיבית צמודה ממוצעת
				
18 קניונים	536 אלף מ"ר + 20,000 חניות שטחי השכרה מנוהלים	2,400 מספר שוכרים	18.1 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהלים	99.1% שיעור תפוסה
				
6 פארקי הייטק + משרדים בקניונים	484 אלף מ"ר + 8,000 חניות שטחי השכרה מנוהלים	370 מספר דיירים	9.5 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהלים	93.9% 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	62 אלף מ"ר שטח יהש כרה (חלק החברה)	105 מיליון ש"ח NOI צפוי בהנבה מלאה (חלק החברה)		
				
נכסים בייזום	84 אלף מ"ר שטח יהש כרה (חלק החברה)	117-128 מיליון ש"ח NOI צפוי בהנבה מלאה (חלק החברה)		
				
מגורים	4,400 צפי דירות לבנייה	13.4 מיליארד ש"ח הכנסות צפויות מייזום (100%)	2.2 מיליארד ש"ח רווח גולמי צפוי (100%)	

תוצאות החברה לרבעון הראשון של שנת 2025

בהשוואה לרבעון הקודם והמקביל (במיליוני ש"ח)



*ה-FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ברבעון הראשון של שנת 2025 ושנת 2024 עמד על 265 מיליון ש"ח ועל 235 מיליון ש"ח, בהתאמה. ראו עמוד 32 לדוח דירקטוריון זה.
** התזרים השוטף ששימש לפעילות המגורים הסתכם ב-93 מיליון ש"ח, אשר עיקרו שימש להשקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה.

דבר המנכ"ל

ברבעון הראשון של שנת 2025 המשיכה מדינת ישראל להתמודד עם אתגרי המלחמה והשפעותיה. לצד זאת, ותודות לחיילי צה"ל וכוחות הבטחון, אזרחי ישראל ממשיכים להציג חוסן ועוצמה ומקיימים שגרה לצד המלחמה. החברה ממשיכה בהתאם לתוכניתה האסטרטגית לפיתוח ושדרוג עסקיה ונכסיה.

הפדיונות בקניוני החברה ברבעון היו זהים בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2024 וגבוהים ב-10% מהפדיונות בשנת 2023. בתקופה ינואר-אפריל 2025 ירדו פדיונות הקמעונאים בכ-2% בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2024 ועלו בכ-12% לעומת התקופה המקבילה בשנת 2023. שנת 2024 היתה שנת שיא בפדיונות החברה בעיקר כתוצאה מירידה בכמות היציאות של ישראלים לחו"ל והתרכזות האוכלוסייה במרכז הארץ עקב פינוי ישובים.

החברה הציגה בתקופה המשך צמיחה בכל המדדים התפעוליים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד: הרווח התפעולי (NOI) חלק הבעלים גדל ב-12% ועומד על קצב שנתי של 1.6 מיליארד ש"ח, הרווח התזרימי (FFO) גדל ב-11% ועומד על קצב שנתי של 1.2 מיליארד ש"ח. ברבעון זה נמשכה גם המגמה שנרשמה בשנים קודמות של עלייה ריאלית בדמי השכירות, אשר עלו בשיעור ממוצע של כ-5% (בחוזים חדשים, בחידושי חוזים ובמימוש אופציות). עיקר ההתפתחויות העסקיות ברבעון:

- המשך אכלוס מגדל לנדמארק A אשר משווק ב-95% והמשך בניית מגדל B הכולל 42.5 אלף מ"ר משרדים, 3,800 מ"ר מסחר ו-116 יחידות דיור, אשר בכוונת החברה להתחיל את שיווקן בזמן הקרוב.
- המשך בניית קניון עופר יבנה והרחבת קניון עופר נוף הגליל. שיווק שטחי המסחר בקניונים אלו נמצא לקראת סיום לאחר שמרביתם שווקו בהצלחה.
- המשך בניית הקומה הנוספת בעופר רמת אביב, העומדת לפני סיום. הקומה הנוספת תאפשר הכנסת מותגי יוקרה חדשים, פתיחת מתחם מזון מהיר חדש והוספת עסקי מזון והסעדה ובכך להעשיר את חווית הלקוח בקניון.
- החברה נערכת להתחלת בנייה של תוספת 11,000 מ"ר משרדים וכן של כ-200 מקומות חניה בקניון עופר רחובות. הבנייה צפויה להתחיל בחודשים הקרובים.
- אביב מליסרון זכתה במכרז במתחם ה' בשדה דב צפון בתל-אביב לרכישת קרקע בשטח של 6 דונם לבניית 320 יחידות דיור, כ-3,800 מ"ר שטחי תעסוקה וכ-1,000 מ"ר שטחי מסחר תמורת 605 מיליון ש"ח בתוספת מס רכישה ומע"מ כדין. להערכת החברה העלות הכוללת של הפרויקט תהיה כ-1.5 מיליארד ש"ח והרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט יעמוד על סך של כ-320 מיליון ש"ח.
- אביב מליסרון המשיכה את התפתחותה בתחום ההתחדשות העירונית וזכתה ברבעון זה בכ-420 יחידות דיור. בכך הגדילה את צבר הדירות לכ-9,250 יחידות דיור, מתוכן 4,400 בשלבים מתקדמים ו-4,850 בשלבי תכנון ראשוניים. כיום לאביב מליסרון שלושה פרויקטים בבנייה והיא ממשיכה בהיערכות לתחילת הקמתם של שבעה פרויקטים נוספים, קרוב ל-65 מיליון ש"ח. לצד זאת, ממשיכה החברה לקדם תב"עות והיתרים בפרויקטים נוספים שבבעלותה, לדוגמה בעופר כרמל, בעופר יקנעם ובנכס ברחוב לינקולן בתל-אביב.

בנוסף, המשיכה החברה בשדרוג נראות נכסיה הקיימים ובהשבת התמהיל וגיוונו בקניוני החברה. במסגרת זו ממשיכה החברה בהשבת התמהיל בעופר הקריון. בעופר הקניון הגדול פתח תקווה נערכת החברה לשיפוץ השטחים הציבוריים, בהיקף של כ-65 מיליון ש"ח. לצד זאת, ממשיכה החברה לקדם תב"עות והיתרים בפרויקטים נוספים שבבעלותה, לדוגמה בעופר כרמל, בעופר יקנעם ובנכס ברחוב לינקולן בתל-אביב.

המלחמה בעזה ובחזיתות נוספות נמשכה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025, אך השפעתה על המשק בכללותו ועל החברה בפרט, היתה נמוכה יותר בהשוואה לשנת 2024.

פעילות הקניונים ומרכז המסד – המלחמה גרמה בעיקר לחוסר ודאות במשק בכללותו ובכלל כך גם לפעילות הקניונים ומרכזי המסחר. שנת 2024 התאפיינה במיעוט יציאת ישראלים לחו"ל, בהתרכזות מפונים רבים מאיזורי הלחימה במרכז הארץ ובסובסידיות שהעניקה הממשלה. מאפיינים אלו הביאו לפדיונות שיא בקניוני החברה. ברבעון הראשון של 2025 רוב חברות התעופה הבינלאומיות חזרו לפעול ויציאת ישראלים לחו"ל שבה לרמתה טרום המלחמה והענקת הסובסידיות הממשלתיות הצטמצמה. למרות כל זאת, הפדיונות בקניוני החברה ברבעון הראשון של השנה, נותרו זהים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בתחילת חודש מאי 2025, חדלו באופן זמני חלק מחברות התעופה הבינלאומיות את טיסותיהן לישראל וזאת עד להתבהרות המצב הביטחוני.

פעילות פארק ההייטק משרדים – בתקופה האחרונה ניכר שהשוק מזהה יציבות ואופק חיובי, לאחר האטה בשנים 2023 ו-2024, ובהתאם נצפית התעוררות בשוק, במיוחד באזורי הביקוש בתל-אביב.

פעילות הבנייה והמגורים – אתרי הבנייה בהם פועלת החברה חזרו לפעול במתכונת מלאה, אך עדיין המחסור בפועלים בתחומים מסוימים ממשיך להיות מורגש. המחסור בעובדים כאמור מעורר חשש להתמשכות עבודות ההקמה ולהתייקרות מסויימת של העבודות בעיקר בפעילות המגורים המתקיימת בחברת אביב מליסרון.



עופר רמת אביב

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
- איתור הזדמנויות לרכישת נכסים וקרקעות בתחומי פעילותה של החברה
- יצירת חדשנות דיגיטלית וטכנולוגית לצורך חיזוק הקשר עם הלקוח, שיפור חווית הרכישה והגדלת פדיונות השוכרים
- שימור ושיפור החוסן הפיננסי אנב הארכת מח"מ החוב ושימור הנגישות הישירה לשוק ההון ולבנקים

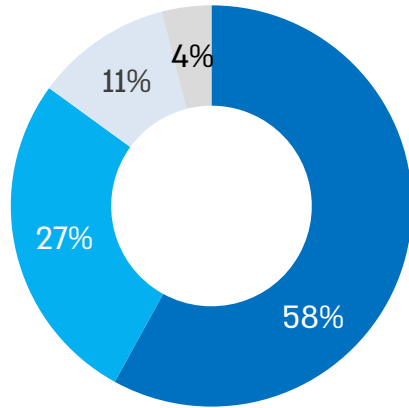
החברה מיישמת את תוכניתה האסטרטגית ליצירת מהלכים לחיזוק ושימור ליבת הפעילות באמצעות השבחת הקניונים ופארקי המשרדים וקידום מהלכים תומכים לפעילות הליבה, ובמקביל מפתחת פעילויות הן בדרך של השבחת נכסים קיימים באמצעות עירוב שימושים והן בדרך של ייזום בנייה למגורים והתחדשות עירונית.

יודגש כי דבר המב"ל ביחס להערכות, תחזיות וציפיות הנוגעות להמשך פעילותה של החברה ופיתוח נכסים לרבות בקשר עם עופר הקריון, עופר רמת אביב, מגדל לנדמאק, התחלת תוספת הבנייה בעופר רחובות ופעילות אביב מליסרון ו, מטרת ויעדי החברה המפורטים לעיל, ה-NOI הצפוי ומועד השלמת הבנייה הצפוי, ההתפתחויות בעופר נוף הגליל ובעופר יבנה, צפי ההשקעה בעופר הקניון הגדול פתח תקווה, צפ התחלת בנייה של אביב מליסרון, וכן בחינת החברה את השפעות המלחמה על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות לרבות בקשר עם שווי נכסיה, 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 בהתממשות, כלן או חלקן, או שוק עשוי להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, מחירי תשומות הבנייה, א הוודאות ביס לאופ ומשך המלחמה, וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 30 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 כפ שפורסם ביום 11 במרץ 2025 (אסמכתא מס': 01-016144-2025), אשר הפרטם הכלולים ב מובאם בזאת על דרך ההפניה (להלן: "הדוח התקופתי של החברה")

ודגש כי הערכת החברה ביס למאפייני קבוצות הנכסים של החברה, מגמות בענפם השונם בתם פועלת החברה, תכניות החברה ביס לגיוון תחומי פעילותה, בחינת הזדמנויות חדשות והגדלת זכויות בנייה במקרקעין קיימים, הים מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשות, כלם או חלקם, או שהם עשויים להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שלא נית להעריכם מראש ש אינם בשליטתה של החברה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, הרעה במצג הבטחוני-מדיני בישראל, הרעה במצב הכלכלי ו/או הבריאותי בישראל, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבנייה, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים וירידה בביקושים מצד השוכרים והלקוחות בתחומי הפעילות של החברה.

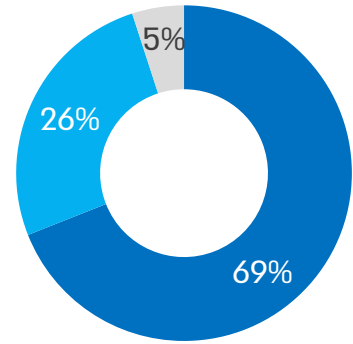
חלוקת פעילות החברה לפי שיוך קטגורי

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



משקל בעתיד

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



משקל כיום

מסחר (dark blue) משרדים (light blue) מגורים (אביב מליסרון) (grey) אחר (white)

הערות:

- חלק החברה במגזר המגורים נלקח לפי ממוצע הרווח הגולמי הצפוי בשנים 2025-2030
- משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם נכללים בתחום המשרדים
- שיוך קטגורי אחר מתייחס למבנים המושכרים לשוכר יחיד

הערכות החברה בדבר משקל פעילויותיה השונות של החברה (על-פי NOI קיים וצפוי ושקלול פעילות המגורים) מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשנ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה אודות פעילויותיה השונות, לרבות אודות מועדי סיום פיתוח ואכלוס של פרויקטים של אביב מליסרון הנמצאים כיום בייזום ופיתוח עתיד. 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, בין היתר, שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שיידרש 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 מליסרון להשלים במועדים ובהיקפים החזויים והשגת ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בפרויקטים של התחדשות עירונית ו/או גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות החברה ו/או אביב מליסרון אשר אינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.



מצבת הנכסים המניבים

שטח (חלק החברה)	שיעור תפוסה	שווי מיוחס למב	שווי מיוחס לזכויות והקמה	NOI רבעון הראשון של שנת 2025	שיעור היוון משוקלל	אחוז מה NOI-
אלפי מ"ר	%	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	%	%
274	99.5%	11,871	216	202	7.03%	51%
91	97.6%	2,049	400	34	7.07%	9%
41	99.0%	774	104	14	7.55%	3%
68	99.5%	1,477	44	26	7.21%	6%
388	93.9%	6,686	965	102	6.81%	26%
42	100%	1,174	4	18	6.08%	5%
904	96.9%	24,031	1,733	396	6.95%	100%

הערות:

1. הנתונים בגין פארקי הייטק ומשרדים כוללים משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם.
2. שיעור התפוסה בפארקי ההייטק והמשרדים אינו כולל את בניין המשרדים F בעופר נוף הגליל אשר בנייתו הסתיימה לאחרונה ושיעור התפוסה בו עומד על 21%.
3. ממצבת הנכסים נגרע בניין בשטח של 15,000 מ"ר (חלק החברה 11,000 מ"ר) הממוקם בפארק עופר WEST אשר הושכר בשנים האחרונות לחברת IBM. הבניין מיועד לשיפוף משמעותי אשר להערכת החברה ימשך כשנתיים.

שיוך קטגורי

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

חוזים חדשים, חידושי חוזים ומימושי אופציות בתקופת הדוח

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 חתמה החברה על 193 חוזים, כדלקמן:

מסד		מימושי אופציות וחידושי חוזים		משרדם		חילופי שוכרים	
מספר חוזים	109	22	11	מספר חוזים	11	2	
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	28	3	6	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	6	*-	
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	54	7	5	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	5	*-	
שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	4%	11%	1%	שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	1%	-	

חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה ויזום חדש			מסד	משרדם
מספר חוזים			38	11
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)			11	10
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)			16	**9

* קטן מ-1.
**חלק החברה

נתונים עיקריים על נכסי החברה המניבים המהותיים ליום 31 במרץ, 2025

שם הנכס, מיקום	אחוז בעלות אפקטיבי בנס	סך שטחי השכרה (GLA)	NOI לתקופת הדח	שיעור תפוסה	עומס פדיון מצטבר לתקופה*)	NOI שנתי מותאם (**)	שווי נדל"ן מב	שווי נדל"ן בהקמה וזכויות
		במ"ר	במיליוני ש"ח	%	%		במיליוני ש"ח	
קניון עופר, רמת אביב	100%	33,766	46	100%	10.6%	192	2,938	129
עופר הקריון, קרית ביאליק***	100%	92,499	45	98.7%	10.5%	193	2,803	43
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	55,447	37	99.6%	11.0%	145	2,120	53
עופר גרנד, חיפה	100%	58,707	38	100%	10.1%	144	2,036	5
עופר גרנד, באר שבע	100%	55,252	27	99.4%	9.1%	110	1,570	11
קניון עופר, רחובות	100%	43,562	25	100%	9.1%	108	1,479	15
עופר בילו סנטר, צומת בילו	72%	45,630	22	97.3%	8.2%	90	1,292	-
פארק עופר פתח תקווה ****)	74%	132,790	29	84.8%	-	131	2,182	2
Landmark מגדל A, תל-אביב*****	50%	51,933	26	95%	-	113	1,778	321
סך נכסים מהותיים		569,586	295	96.0%		1,226	18,198	579
שאר הנכסים המניבים		383,245	115	98.2%		463	6,794	1,155
בנטרול חלק המיעוט		(48,725)	(14)	-		(61)	(961)	(1)
סה"כ נכסים מניבים (נטו)		904,106	396	96.9%		1,628	24,031	1,733
סך שווי נדל"ן להשקעה חלק החברה האפקטיבי (מאוחד מורחב) (במיליוני ש"ח)								
25,764								

(*) עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון של הרבעון הראשון של שנת 2025.

(**) 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 2025 (חלקה כבר הסתיים והחנויות החדשות/המשופצות מצויות בשלבי אכלוס) וה-NOI צפוי לעלות לרמתו השנתית המותאמת.

(****) כולל פארק עופר WEST ופארק עופר EAST. ממצבת הנכסים נגוע בניין בשטח של כ- 15,000 מ"ר (חלק החברה כ- 11,000 מ"ר) הממוקם בפארק עופר WEST אשר הושכר בשנים האחרונות לחברת IBM. הבניין מיועד לשיפוץ משמעותי אשר להערכת החברה ימשך כשנתיים.

(*****) הנתונים מייצגים את חלק החברה (50%), שווי זכויות בהקמה מתייחס למגדל B בפרויקט (ללא החלק של המגורים).

הערכות החברה ביחס לסיום הבנייה בעופר הקריון ובפארק עופר WEST וצפי ה-NOI המותאם השנתי מהות 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

תיק הנכסים המניבים בתהליך בניה

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 ונכון למועד הדוח הוא מצוי בשלבי אכלוס. החל מהרבעון השני לשנת 2024, מכירה החברה בהכנסות עבור חלק השטח שנמסר לדיירים.

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 שיעור התפוסה עומד על 95% 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 לשיווק, 116 יחידות דיור). הקמתו של מגדל B החלה בנובמבר 2023 ובנייתו צפויה להסתיים בסוף שנת 2026 (בניית חלק המגורים צפויה להסתיים במחצית הראשונה של שנת 2027). בכוונת החברה להתחיל בשנת 2025 את שיווק הדירות שבפרויקט. בנוסף, החברה החלה בשנת 2024 בבניית 21 אלף מ"ר נוספים בעופר נוף הגליל, כך שיהפוך לקניון האזורי התשיעי של החברה ויאפשר הכנסת שוכרי עוגן גדולים למתחם, וכן בבניית מתחם עופר יבנה ביחד עם שותף (30%) שיכלול שטח של 17,000 מ"ר מסחר ו-7,300 מ"ר של משרדים.

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

שם הנס	שיעור בעלות בנס	שימוש עיקרי בנס	שטח להשכרה (מ"ר)	% שטח מושך	שלב פיתח	מועד סיום בנייה (טופס 4 בפועל / צפוי)	אומדן עלות לפרויקט (100%)	שווי הפרויקט נטו ליום 31.03.2025 (100%)	עלות השלמת בנייה משוערת (100%)	NOI בתפוסה מלאה (100%)	NOI בפועל (100%)
פרויקטים שהסתיימו ובתהליך אכלוס:											
LANDMARK – מגדל A*	50%	משרדים	103,866	95%	באכלוס	הסתיים	1,733	3,558	218	236	51
עופר נוף הגליל – בניין F	90.9%	משרדים	6,000	21%	באכלוס	הסתיים	36	51	-	4	-
חוצות המפרץ**	50%	מסד	14,000	100%	באכלוס	הסתיים	100	172	4	12	3
פרויקטים בתהליך ביצוע:											
עופר רמת אביב	100%	מסד	3,000	100%	בבנייה	2025	87	111	20	10	-
LANDMARK – מגדל B***	50%	משרדים	46,300	-	בבנייה	2026	868	641	436	86	-
עופר יבנה	70%	מסחר ומשרדים	24,300	****-	בבנייה	2027	401	106	303	32	-
עופר נוף הגליל	90.9%	מסד	21,000	*****-	בבנייה	2026	360	110	316	33	-
חלקה חברה			126,000				2,078	2,517	849	231	27

* העלות וה-NOI כוללים את הקמת החניון גם עבור מגדל B, למעט החניות הספציפיות המיועדות למגורים. החל מהרבעון השני של 2024 החברה מכירה בהכנסות עבור חלק מהשטח שנמסר לדיירים.

** בספטמבר 2024 הסתיימה הבנייה של בניינים בשטח של 11,500 מ"ר, בניית 2,500 מ"ר נוספים הסתיימה במרץ 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 שטחי המסחר (17,000 מ"ר).

***** ישנן הסכמות מסחריות עם שוכרים להשכרת מרבית השטח.

כפי שעולה, מה טבלה לעיל, להערכת החברה שיעור התשואה הצפוי בייזום הינו כ-11% על עלות הפרויקטים.

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 הנס	שיעור בעלות בנס	שימוש עיקרי בנס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	מועד התחלת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	שווי נס ליום 31.03.2025	אומדן עלות לפרויקט	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופ רחובות*	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר בנייה	2025	2027	15	115-125	12-13
עופ אדומים	100%	מסחר	3,400	תב"ע מאושרת	2025	2027	9	35-40	5-7
עופ כרמל**	100%	משרדים	18,000	תב"ע מאושרת	2026	2028	40	270-280	18-20
עופ יקנעם	100%	משרדים	26,500	תב"ע בתהליך	2026	2029	-	370-380	26-28
עופ לינקולן, תל - אביב	100%	משרדים	25,500	תב"ע מאושרת	2026	2029	328	760-770	56-60
חלק החברה							392	1,550-1,595	117-128

פרויקטים שמועד הקמתם והאומדנים בגינם טרם נקבעו:

שם הנס	שיעור בעלות בנס	שימוש עיקרי בנס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	שווי נס ליום 31.03.2025
עופ רמת אביב	100%	מסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה	90,000	תב"ע בתהליך	74
עופ השן	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר חפירה ודיפון	43
עופ הראל	100%	מסחר, משרדים	8,700	תב"ע מאושרת	25
עופ פתח תקוה	100%	משרדים ומלונאות	25,000	תב"ע מאושרת	53
עופ באר שבע	100%	משרדים ומרפאת	14,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר	11
עופ גרוד חיה	100%	מלונאות	6,000	תב"ע מאושרת	5
עופ הקרין	100%	משרדים	23,000	תב"ע מאושרת	43
עופ פתח תקוה	100%	מסד	7,000	תב"ע מאושרת	-
עופ כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	23,000	תב"ע מאושרת	22
נף הגלל	91%	משרדים, תעסוקה ומלונאות	16,000	תב"ע מאושרת	25
חוצות המפץ	50%	לוגיסטיקה ומשרדים	122,000	תב"ע מאושרת	365
קרקע באזור צומת כנע	100%	לוגיסטיקה	24,000	תב"ע בתהליך	49
עופ כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	16
עופ כרמל	100%	חוות שרתים	18,000	תב"ע מאושרת	17
חלק החברה			337,260		563
סה"כ חלק החברה (בכלל הנכסים)***			421,660		955

הערכת החברה ביחס למועדי סיום הבנייה הצפויים לפרויקטים שבייזום ובפיתוח כמפורט בסעיף זה ובטבלה הראשונה לעיל, אומדן עלות למ פרויקט, עלות השלמת הבייה המשוערת למ פרויקט ושיעורי התשואה הצפויים לפרויקטים וההכנסות והרווח הגולמי הצפויים בחלק המגורים בפרויקט LANDMARK, 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 השנייה לעיל, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ז-1968. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות (לרבות באופן מהותי) מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות לרבות סיבות שאנן בשליטת החברה ובכללן כך, שינויים בעלויות הבייה של הפרויקטים, שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם, משך הזמן שידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים וכן בשל השפעות המלחמה, וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 30 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

* לא כולל עלות הרחבת חניון קים בסך המוערך בכ-35 מיליון ש"ח.

**כולל עלות קרקע בגינה מתכונת החברה להגיש בקשה לזכויות בנייה נוספות.

***לא כולל קרקעות שמיועדות לבנייה למגורים בבאר שבע (293 יח"ד) ובנתניה (92 יח"ד), אשר מסווגות כיום כנדל"ן להשקעה.

כחלק מיישום התוכנית האסטרטגית של החברה לכניסה לפעילויות חדשות בתחום הנדל"ן ולגיוון מקורות ההכנסה, מחזיקה החברה ב-100% ממניות אביב מליסרון אשר דוחותיה הכספיים מאוחדים בדוחותיה של החברה. אביב מליסרון הינה חברה פרטית המתמחה בייזום, הקמה ומכירה של נדל"ן למגורים בדגש על פרויקטים גדולים והתחדשות עירונית. אביב מליסרון הינה בעלת מוניטין וניסיון רב שנים בתחום הנדל"ן והנדל"ן למגורים, בעלת רשיון בנייה ג' 5 ובעלת יכולות ביצוע המאפשרות שליטה על איכות הבנייה ורמת גימור גבוהה. החל מיום 1 בינואר, 2025, מכהן מר צחי ידידי כמנכ"ל אביב מליסרון. אסטרטגיית אביב מליסרון:

- מיקוד בפרויקטים של התחדשות עירונית ובהגדלת כמות הפרויקטים.
- התמודדות במכרזי קרקעות וכן איתור עסקאות קומבינציה, בהתמקדות על אזורי ביקוש.
- הרחבת האזור הגיאוגרפי שבו פועלת החברה לאזורים חדשים בסביבת אזורי ביקוש.

מלאי דירות למכירה, בניינים בהקמה וקרקעות

חלק החברה

רווח גולמי צפוי (בניכוי הרווח שהוכר) (במיליוני ש"ח)	מספר יחידות שנמכרו	מספר יחידות למכירה (חלק היזם)	ערך בספרים ליום 31/03/2025 (במיליוני ש"ח)	
815	23	1,804	605	פרויקטים של התחדשות עירונית
668	-	885	1,600	קרקעת
69	-	58	112	מלאי דירות LANDMARK
1,552	23	2,747	2,317	סה"כ

הערות:

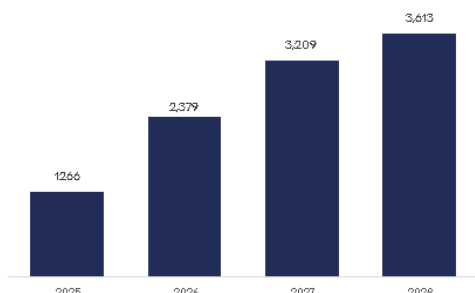
1. יתרת הפרויקטים של ההתחדשות עירונית והקרקעות למועד הדוח כוללת עודף עלות בסך של 389 מיליון ש"ח. זאת בהתבסס על עבודת הקצאת עודף עלות הרכישה (PPA) שנעשתה ליום 31 לאוקטובר, 2024 (מועד רכישה ה-50% הנוספים מהזכויות באביב מליסרון). בהתאם, הרווח הגולמי בשתי קטגוריות אלה מוצג בהתאם להצגה החשבונאית בדוח הרווח וההפסד המאוחד בניכוי עודף העלות כאמור. תזרים המזומנים שהחברה צופה שתקבל בעת משיכת העודפים מהפרויקטים גבוה ב-389 מיליון ש"ח ועומד ליום 31 במרץ, 2025, על סך של 1,941 מיליון ש"ח (בהשוואה ל-1,552 מיליון ש"ח המוצגים בטבלה לעיל).
 2. הקרקעות כוללות את הפרויקטים של אביב מליסרון למועד הדוח: אביב בשחקים (הרצליה), אביב בשירת הם (נתניה) ואביב בטבנקין (תל-אביב). הנתון אינו כולל את הקרקע בה החברה זכתה במתחם שדה-דב כמפורט בהמשך.
 3. לרשימה המלאה של הפרויקטים בהתחדשות עירונית ראה פירוט פרויקטים בנספח ד' בעמודים 41 - 43 לדוח זה.
 4. בנוסף, בבעלות החברה שתי קרקעות אשר למועד דוח זה החברה צופה כי הן תהיינה מיועדות למגורים, האחת בבאר-שבע (293 יח"ד) והשניה בנתניה (92 יח"ד), אשר מסווגות כיום כנדל"ן מניב כחלק מהנכס המניב כולו. נכון למועד זה מועד תחילת הפרויקטים בקרקעות אלה טרם נקבע.
- נכון ליום 31 במרץ, 2025, לאביב מליסרון שלושה פרויקטים המצויים בשלבי ביצוע: אביב בפודים (רמת גן), אביב במקור (רמת גן) ואביב בחפץ חיים (תל אביב). בנוסף החלה החברה בשיווק ובהערכות לתחילת בנייה במהלך שנת 2025 בשבעה פרויקטים. עד מועד חתימת הדוח, מכרה אביב מליסרון 41 דירות תמורת כ-208 מיליון ש"ח, בנוסף התקבלו 16 בקשות הרשמה. הפרויקטים בהם זכתה אביב מליסרון ברבעון הראשון של שנת 2025:
- א. במרץ, 2025, הודיעה החברה, על זכייתה המותנית של אביב מליסרון במכרז במתחם ה' בשדה-דב צפון בתל-אביב בקרקע בשטח של 6 דונם לבניית 320 יחידות דיור, כ-3,800 מ"ר שטחי תעסוקה וכ-1,000 מ"ר שטחי מסחר. בהתאם לתנאי המכרז, העלות הצפויה בגין רכישת המקרקעין בתוספת הוצאות הפיתוח הינה בסך של כ-605 מיליון ש"ח בתוספת מס רכישה ומע"מ כדון. מימוש הזכייה במכרז כפוף לעמידה של אביב מליסרון בתנאים אשר יתקיימו בתוך 90 ימים ממועד כניסתה לתוקף של תכנית מתאר מקומית, ביניהם תשלום מלוא התמורה והוצאות הפיתוח וכן הסדרת כל ההתחייבויות מכוח חוברת המכרז. בכוונת אביב מליסרון לממן את העסקה ואת ביצוע הפרויקט באמצעות הון עצמי ונטילת מימון מתאגיד פיננסי. העלות הכוללת של הפרויקט מוערכת בסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח והרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט מוערך בכ-320 מיליון ש"ח.
 - ב. פרויקט התחדשות עירונית בבבעתיים, הכולל כ-420 יחידות דיור.
- בנוסף, ממשיכה אביב מליסרון לבחון באופן שוטף הזדמנויות בשוק אם במכרזים חדשים, אם בקרקעות המוצעות למכירה ואם בפרויקטים של התחדשות עירונית באזורי הביקוש.

אביב מליסרון במספרים | יחידות דיר

מהדירות ממוקמות
בגבעתיים, רמת גן,
הרצליה ותל אביב

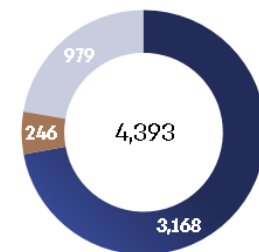
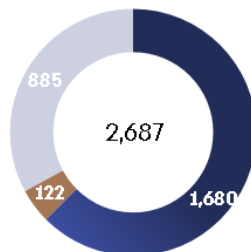
92%

צפי יחידות דיר בבנייה



צפי דירות למכירה
(חלק אביב מליסרון)

צפי דירות לבנייה
100%



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

אביב מליסרון במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי

מהרווח הגולמי
צפוי בין השנים 2025-2030

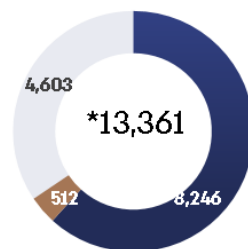
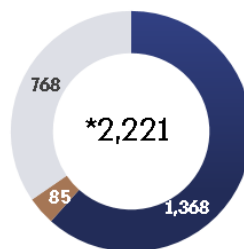
100%

ממוצע רווח גולמי
לעלות צפוי

20%

צפי רווח גולמי
(100% מ' ש"ח)

הכנסות צפויות מייזום
(100% מ' ש"ח)



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

* לאורך חיי הפרויקטים, חלק החברה בהכנסות כ-11.3 מיליארד ש"ח וברווח הגולמי כ-1.9 מיליארד ש"ח

בנוסף, מקדמת אביב מליסרון מספר פרויקטים שאינם מוצגים לעיל, שכן במועד זה אין בגינם וודאות תכנונית ואו היקף חתימות מינימאלי. סה"כ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל הדירות המיועדות לבעלים הנוכחיים) כ-4,850 דירות. הנתונים אינם כוללים את תרומת פרויקט שדה דב שבו זכתה אביב מליסרון. נכון למועד הדוח עסקת הרכישה טרם הושלמה.

הערכות החברה ותכנוניה לפיתוח פעילות נדל"ן יזמי למגורים והתחדשות עירונית, הערכותיה ביחס לצפי פעילותה של אביב מליסרון ותכנוניה, צפי הדירות לבנייה ולמכירה, צפי התחלות בנייה, צפי הכנסות ורווח גולמי של אביב מליסרון, מחות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה אודות אביב מליסרון. הערכות החברה ותכנוניה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ואו שאינם בשליטת החברה, ובכללם סביבה כלכלית וגיאופוליטית משתנה, שינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה ביחס לתחומי הפעילות של אביב מליסרון, יכולתה של אביב מליסרון להשלים את פרויקטי ההתחדשות העירונית במועדים ובהיקפים החזויים והשגת ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בפרויקטים הנ"ל ואו גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות אביב מליסרון 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 2024 ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה אגרות חוב בסך של כ-2.9 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 יתרונות 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 5 לדוח דירקטוריון ד.

המינוף הפיננסי של החברה

החברה עוסקת בשני מגזרי פעילויות בעלי מאפיינים שונים, נדל"ן מניב וייזום ובנייה למגורים, המתאפיינים גם ברמות מינוף מקובלות שונות. לדעת החברה, למועד הדוח יעד שיעור המינוף (LTV) הנכון לחברה, המודד את ההשקעה באביב מליסרון כחשבון השקעה, הוא כ-50%, בעוד שיעור שיעור המינוף המאוחד, המושפע מרמות המינוף הגבוהות יותר המקובלות בענף הייזום והבנייה למגורים, הוא כ-52%. לאור זאת, מציגה החברה את שיעור ה-LTV בשני האופנים הנ"ל:

1. שיעור המינוף (LTV) עם מדידה של אביב מליסרון כחשבון השקעה (נכסים פחות התחייבויות, נטו) עומד על כ-42%, ירידה של 0.7% בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2024.
2. שיעור המינוף (LTV) המאוחד עם מדידה של התחייבויות החברה בתוספת התחייבויות אביב מליסרון ביחס לנכסי החברה בתוספת נכסי אביב מליסרון עומד על כ-44.5%, ירידה של 0.6% בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2024.

אתגרים פיננסיים

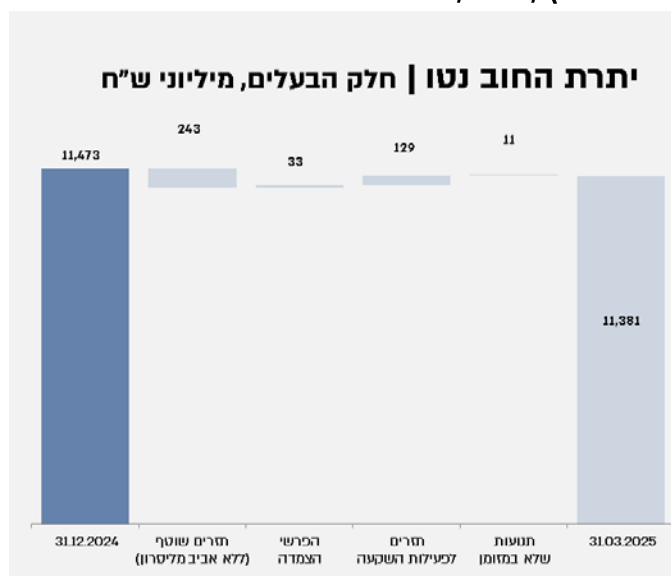
במהלך השנים 2012-2022 הצליחה החברה להקטין את עלויות המימון תוך כדי הארכת מח"מ החוב, וניצול הזדמנויות עם ירידת הריבית. בסביבת השוק והריבית הנוכחית, מתמקדת החברה בעיקר בהארכת המח"מ.

נכון למועד הדוח, במהלך השנה הקרובה (עד ליום 31 במרץ, 2026) על החברה לפרוע חוב בסך של כ-2.3 מיליארד ש"ח (קרן), מתוכם סך של 1.2 מיליארד ש"ח בחודש יולי 2025: 0.3 מיליארד ש"ח, בגין אג"ח (סדרה י') המובטחת בשעבוד ראשון על קניון עופר הקריון, ו-0.9 מיליארד ש"ח, בגין אג"ח (סדרה י"א) אשר אינה מובטחת.

נכון ליום 31 במרץ, 2025, לחברה יתרת מזומנים ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מיידי בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח. בנוסף, ברשותה מסגרות בנקאיות מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח.

השינוי בחוב הפיננסי נטו (מאוחד מורחב) ללא התב הפיננסי נטו של אביב מליסרון

לים 31 במרץ, 2025, יתרת החוב נטו הינה כ-11.4 מיליארד ש"ח



הלוואות החברה ללא הלוואות אביב מליסרון

יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (מיליוני ש"ח)											
מקור המימון	מרת	מחצ	ריבית אפקטיבית משוקללת	4-12 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
סך יתרת ע.ג. צמודה 31.03.2025	2033 ואילך										
בנקא	בנקא	0.89	6.05%	-	642	-	-	-	-	-	-
מוסד	בנקא	1.05	6.30%	-	147	-	-	-	-	-	-
ציבורי	מקבץ הלוואות	5.38	1.92%	24	32	32	32	32	32	32	322
	סדרה ז'	0.28	1.91%	316	-	-	-	-	-	-	-
	סדרה יא	0.28	2.51%	934	-	-	-	-	-	-	-
	סדרה י"ד	1.04	1.49%	33	1,353	-	-	-	-	-	-
	סדרה טז	1.89	2.15%	26	26	1,034	-	-	-	-	-
	סדרה י"ז	3.54	2.16%	31	313	313	313	313	313	313	156
	סדרה י"ח	3.10	1.41%	7	14	14	589	-	-	-	-
	סדרה י"ט	3.93	2.26%	20	40	40	40	1,696	-	-	-
	סדרה כ	4.91	1.01%	18	35	35	35	35	1,375	-	-
	סדרה כא	5.69	3.38%	4	68	162	205	68	68	205	205
נע"מ	סדרה כ*3	3.57	4.65%	-	-	-	99	-	-	-	-
סך פירעונות		3.21	**2.34%	1,413	2,670	1,630	1,313	2,144	1,788	550	683
מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד				2,316	2,142	1,034	589	1,696	1,375	-	322
שווי הנכס המשועבד				2,846	5,568	1,581	839	-	2,041	-	1,292
שיעור LTV הנכס המשועבד				71%	38%	65%	70%	-	67%	-	25%
קצב פירעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד וניירות ערך מסחריים				1,097	528	596	625	448	413	550	361

הלוואות אביב מליסרון

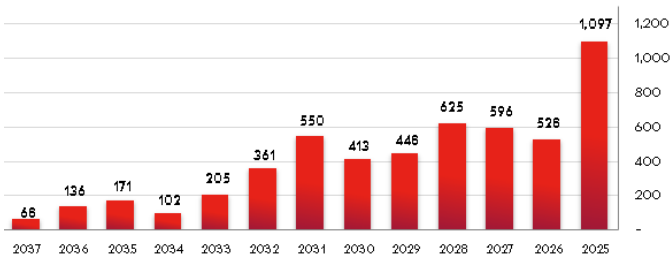
מקור המימון	מרת	ריבית אפקטיבית משוקללת	4-12 2025	2026	2027	2028	2029	סך יתרה 31.03.2025
בנקא	הלוואות תאגידיות	6.75%	93	-	-	-	-	93
בנקא	אשראי בפרויקטים	6.48%	38	1,210***	2	6	14	1,270
סה"כ		6.50%	131	1,210	2	6	14	1,363

(*) השימוש בהנפקת ניירות הערך המסחריים ו/או ניצול מסגרות אשראי מחייבות נעשה ככלל בטווחים קצרים כמענה ביניים עד לגיוס ציבורי או נטילת הלוואות בעלות מח"מ ארוך. ככאלו לא נכללו בחישובי המח"מ והריבית האפקטיבית של כלל החוב הפיננסי ברוטו של החברה וכן לא נכללו במניין קצב הפירעונות השוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד. (** יצוין כי הריבית האפקטיבית הממוצעת משקללת חוב צמוד מדד, חוב הנקוב בריבית שקלית וחוב הנקוב בריבית צמודת פריים. הריבית האפקטיבית הצמודה, בהנחת מדד בשיעור של 2.7%, הינה 2.17%.

(***) בכונות החברה למחזר חוב זה בשנת 2026 באמצעות ליווי בנקאי פרויקטאלי, ובכך יידחה פרעון ההלוואה עד לסיום הפרויקט.

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.

- הלוואות מבנק אינן צמודות למדד.
- רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר הקריון.
- רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר הקריון הגדול פתח תקווה, עופר רמת אביב ועופר לינקולן.
- רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר גרנד באר שבע.

5. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד חלק החברה במתחם העודפים חוצות המפרץ.
6. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד בשעבוד שני בדרגה עופר הקריון.
7. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר גרנד חיפה.
8. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו עופר בילו סנטר ומניות חברת אזו-ריט בילו סנטר המחזיקה בנכס.
9. שיעור ה-LTV הממוצע כולל רכיבי "בלון" המובטחים בשעבוד שני בדרגה על קניון עופר הקריון הנפרעים בשנת 2029.

עלות החוב הכוללת (Total Blended Cost Of Debt)

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

יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)									
סה"כ	2032 ואילך	2031	2030	2029	2028	2027	2026	4-12 2025	
סך פירעונות חוב	1,365	550	1,788	2,144	1,214	1,630	2,670	1,413	
ריבית אפקטיבית	2.41%	2.60%	1.32%	2.25%	1.97%	2.24%	**2.99%	2.31%	
ריבית נקובה	2.44%	2.74%	0.76%	2.36%	1.64%	2.39%	3.33%	2.12%	

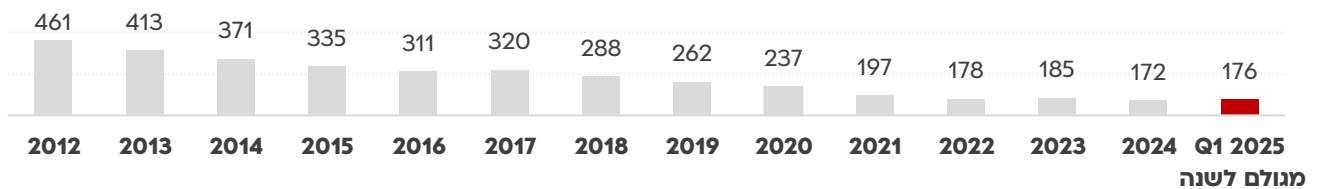
* לא כולל ניירות ערך מסחריים.

** יצוין כי הריבית האפקטיבית הממוצעת משקללת חוב צמוד מדד, חוב הנקוב בריבית שקלית וחוב הנקוב בריבית צמודת פריים. הריבית האפקטיבית הריאלית בגין החוב הנפרע בשנת 2026, בהנחת מדד בשיעור של 2.7%, הינה 2.54%.

ניתן לראות כי למרות עליית הריבית בארץ ובעולם, הריבית האפקטיבית המשוקללת של פירעונות החוב של החברה עד תום שנת 2026 (המסתכמים בכ-4.2 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של 2.45% (בנטרול המדד על הלוואות שקליות), זאת לעומת התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום לפי 2.98% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ' – מובטחת בשעבוד ראשון בדרגה), מח"מ כ-4.8 שנים) ושל אג"חים לא מובטחים של כ-3.22% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ"א), מח"מ כ-5.6 שנים), לכן להערכת החברה ככל ששיעור הריבית ארוכת הטווח לא יעלה ותשואות אגרות החוב לא יעלו, לא צפויה עלייה משמעותית ברמת הוצאות המימון בשנתיים אלה.

ובדו כי הערכות החברה בדבר השפעת עליית הריבית, לרבות הערכת החברה בדבר עלייה לא משמעותית ברמת הוצאות המימון, וכן ההשפעת על הוצאת המימון של החברה בתרחיש עליית ריבית ותשואות אגרת החוב ולרבות מהותיות ההשפעה על החברה וציבותה הפיננסית, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך התשכ"ז - 1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות כאמור בסעיפים 6 (סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה) ו-31 (דיון בגורמי סיכונים) לענין כלל פעילות החברה) לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

ריבית ריאלית על החוב הפיננסי במהלך השנים (חלק מליסרון ללא הלוואות אביב מליסרון)*



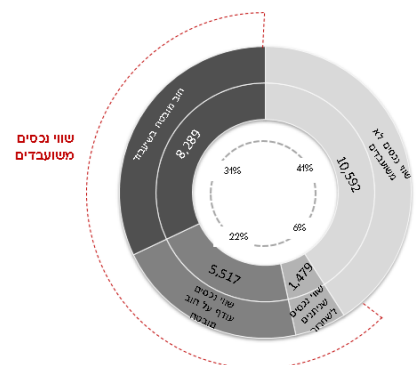
* בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות.

** הנידול בהוצאות המימון לשנת 2025 (לפי רבעון ראשון מגולם לשנה) נבע בעיקר מקיטון בהכנסות המימון בהשוואה לשנת 2024. הכנסות המימון לשנת 2025 (על-פי הרבעון הראשון בגילום שנתי), עמדו על 52 מיליון ש"ח, לעומת 70 מיליון ש"ח בשנת 2024.

פילוח שווי הנדל"ן המבצע המשועבד (חלק הבעלים)

לחברה נכסים בשווי של כ-10.6 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-59% בעוד שניתן להגדילו לעד 70%-80%.



• בנוסף, לאביב מליסרון יש מלאי מקרקעין שיתרתו בדוחותיה הכספיים עומדת על 2.04 מיליארד ש"ח ונכסיו הלוואות בסך 1.36 מיליארד ש"ח.

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

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024		
במיליוני ש"ח					
11,934	11,198	11,947	14,148	14,164	סך חוב פיננסי (מאוחד)
-	-	-	(1,281)	(1,362)	בנטרול חלק אביב מליסרון בחוב
(63)	(49)	(48)	(47)	(46)	בנטרול חלק המיעוט בחוב המאוחד
(101)	(38)	7	83	80	בנטרול הפרשים חשבונאיים
11,770	11,111	11,906	12,903	12,836	סך חוב פיננסי לפירעון (מאוחד מורחב)
					בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב)
(1,065)	554	614	(798)	(840)	מזומנים
(1,116)	-	-	(15)	-	פקדון בנאמנות
(355)	(325)	(358)	(375)	(361)	נכסים פיננסיים סחירים
(422)	(429)	(256)	(242)	(254)	נכסים פיננסיים מגוברים שיעבוד
					סך חלק התאגיד:
8,812	9,803	10,678	11,473	11,381	בכח הפיננסי נטו*)
20,356	22,306	24,068	25,676	25,883	נדל"ן להשקעה, מלאי מקרקעין בפיתוח והשקעה באביב מליסרון
-	603	594	1,209	1,199	נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח (מאוחד מורחב) (**)
20,356	22,909	24,662	26,885	27,082	השקעה באביב מליסרון (***)
43.3%	42.8%	43.3%	42.7%	42.0%	סך הכל נכסים
					יחס LTV (Loan To Value) (עם אביב מליסרון כהשקעה)
-	9,661	11,142	12,543	12,508	חלק התאגיד בחוב הפיננסי נטו (כולל התחייבויות אביב מליסרון)
-	22,502	24,838	27,783	28,086	חלק התאגיד בנכסים (כולל נכסי אביב מליסרון) (***)
-	42.9%	44.9%	45.1%	44.5%	יחס LTV (בתוספת התחייבויות ונכסי אביב מליסרון)

(*) 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" בשרונה תל-אביב (לא כולל מלאי של אביב מליסרון).
 (***) לימים 31.03.2025 ו-31.12.2024 – 100% מנכסי אביב מליסרון, לימים 31.12.2023 ו-31.12.2022 – 50% מנכסי אביב מליסרון.

הסבר לקיטון בשיעור ה-LTV (עם מדידה של אביב מליסרון)

כחשבון השקעה) במהלך התקופה:

תזרים המזומנים השוטף שייצרה החברה במהלך תקופת הדיווח בסך של 243 מיליון ש"ח (ללא השפעת אביב מליסרון) בקיזוז שערך נדל"ן להשקעה, נטו מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של 100 מיליון ש"ח ועליית המדד בשיעור של 0.3% שהביאה לגידול של 33 מיליון ש"ח ביתרת החוב הפיננסי.

השינויים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת

42.7%	שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2024
(0.9%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת
0.1%	השקעות בנדל"ן להשקעה, נטו משערך
0.1%	גידול בערך ההתחייבותי בנין שינוי בשיעור המדד
42.0%	שיעור LTV מחושב ליום 31 במוץ, 2025

דירוג אשראי

בחודש פברואר 2025, העלתה מעלות את דירוג המנפק של החברה מ: ('IAA') ל: ('IAA'), עם תחזית יציבה בעל שיפור מתמשך בפרופיל העסק של החברה תוך שמירה על יחסים פיננסיים יציבים והולמים לאורך זמן.
 דירוג כלל סדרות הא "ח של החברה, הן הלא מובטחות ון המובטחות הינו: 'IAA'.

(Net Operating Income) NOI

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

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

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

רבעון 1 2025	רבעון 4 2024	רבעון 3 2024	רבעון 2 2024	רבעון 1 2024	
384	386	375	374	368	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
26	24	23	18	-	NOI מנכסים חדשים שנבנו
410	410	398	392	368	סך NOI לתקופה
(14)	(14)	(15)	(14)	(15)	חלק המיעוט ב-NOI
396	396	383	378	353	סך NOI חלק הבעלים

חלק הבעלים ב-NOI ברבעון הראשון של שנת 2025 הסתכם ב-396 מיליון ש"ח, גידול של 12% (43 מיליון ש"ח) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ב-NOI נובע מהנבה לראשונה של מגדל A בלנדמארק תל אביב בסך של 26 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):

רבעון 1 2025	רבעון 1 2024	
396	353	סך NOI חלק הבעלים
14	15	חלק המיעוט ב-NOI
(2)	-	חלק אביב ברווח הגולמי
(14)	(11)	חלק חברות בשיטת השווי המאזני ב-NOI ואחרים
394	357	רווח גולמי המוצג הדוחות הכספיים

(Funds From Operations) FFO

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

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

החברה מוצאת לנכון לנתח את המרכיבים הבונים את רווחי ה-FFO (Top-down) לצורך הגברת השקיפות והעמקת הבנת הגורמים המשפיעים על מדד ה-FFO. לפרטים אודות מדד ה-FFO בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך העומד ברבעון הראשון של שנת 2025 על סך של 265 מיליון ש"ח ראו נספח א' בדוח זה.

ה-FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) לרבעון הראשון של שנת 2025 הסתכם ב-298 מיליון ש"ח (הקצב השנתי של ה-FFO (גישת ההנהלה) (AFFO) הוא 1.2 מיליארד ש"ח בהתבסס על הרבעון הראשון של שנת 2025), לעומת 268 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2024, גידול של כ-11% שנובע בעיקר מ:

גידול ב-NOI חלק מהבעלים בסך 43 מיליון ש"ח, בקיזוז גידול בהוצאות ריבית ריאלית נטו בסך 4 מיליון ש"ח, גידול בהוצאות מיסים שוטפים בסך 5 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק בסך 4 מיליון ש"ח.

מיליוני ש"ח	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
סך NOI חלק הבעלים	396	396	383	378	353
בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:					
הנהלה וכלליות (מנוטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)	(18)	(18)	(18)	(18)	(16)
הוצאות שיווק ומיתוג	(3)	(3)	(4)	(3)	(1)
הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי*	(44)	(45)	(42)	(45)	(40)
הוצאות מיסים שוטפים**	(33)	(28)	(23)	(18)	(28)
סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה (AFFO)	298	302	296	294	268

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

(** העלייה בהוצאות המיסים השוטפים הרבעון מיוחסת בעיקר למדד בתקופה שעמד על 0.3%, נמוך בהשוואה למרבית הרבעונים הקודמים, וכן לניצול מלא של הפסדים מועברים לצרכי מס כתוצאה מהעלייה ברווחים השוטפים בחלק מהחברות הבנות של מליסרון.

(*** מדד ה-FFO אינו כולל את תוצאות אביב מליסרון.

מדד EPRA

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

מדד EPRA VACANCY RATE

מדד EPRA VACANCY RATE משקף את ערך שווי השטחים הפנויים מתוך סה"כ שווי השטחים להשכרה, כולל שטחים פנויים, ללא נכסים בהקמה וזכויות.

במיליוני ש"ח	31.03.2025	31.12.2024
שווי של השטחים הפנויים ליום הדוח	607	680
שווי סה"כ השטחים המושכרים (כולל שטחים פנויים, ללא נכסים בהקמה וזכויות)	24,031	23,885
EPRA VACANCY RATE	2.5%	2.8%

מדד EPRA LTV

מדד EPRA LTV משקף את שיעור המינוף של החברה.

חלק החברה		
במיליוני ש"ח	31.03.2025	31.12.2024
הלוואות מתאגידים בנקאים	2,476	2,573
ניירות ערך מסחריים	99	99
אגרות חוב	11,369	11,429
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	225	162
סה"כ התחייבויות	14,169	14,263
בניכוי:		
מזומנים	855	834
נכסים פיננסיים זמינים למכירה	361	375
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים	1,216	1,209
חוב פיננסי, נטו	12,953	13,054
שווי נדל"ן להשקעה	24,037	23,889
מלאי מגורים למכירה	2,316	2,434
שווי נכסים בהקמה וזכויות	1,733	1,673
מוניטין ורכוש אחר	871	873
לקוחות	78	88
נכסים פיננסיים	51	51
סה"כ נכסים	29,086	29,008
EPRA LTV	44.5%	45.0%

ש עור הון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור הון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של מליסרון ליום 31 במרץ, 2025:

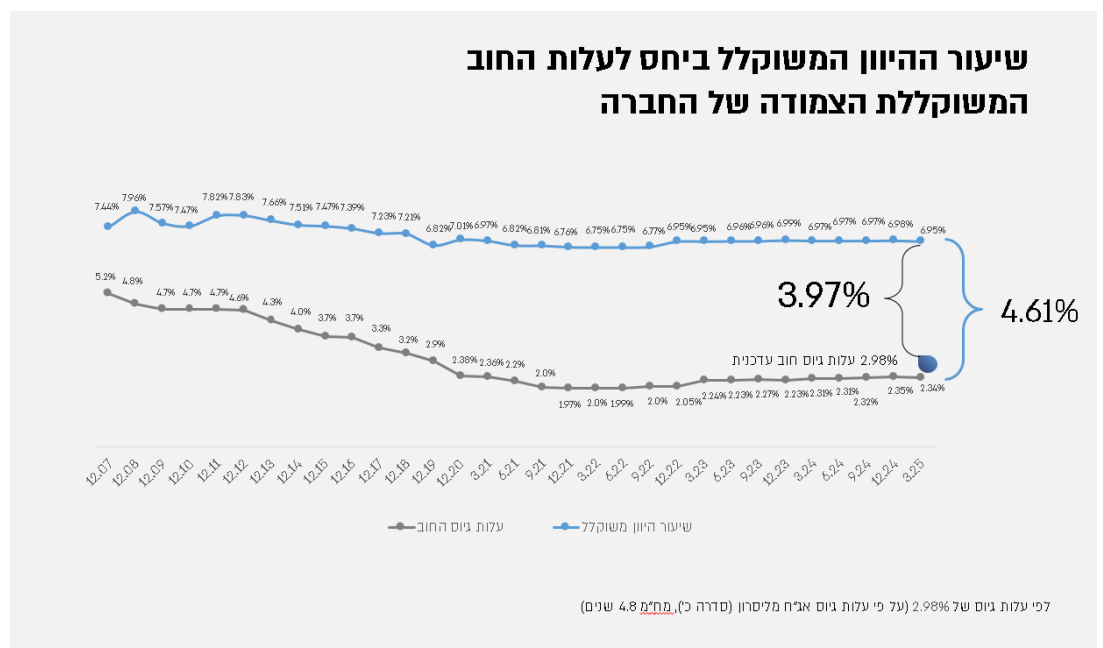
חלק הבעלים (מאוחד מורחב)	(במיליוני ש"ח)
שווי נדל"ן להשקעה במאזן *	25,764
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים	(607)
בניכוי שווי המיוחס לפרויקטים בהקמה וזכויות	(1,733)
שווי נטו המיוחס לנדל"ן מניב	23,424
תזרים NOI בפועל ב-Q1/2025	396
גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב-Q1/2025	1,584
התאמות NOI צפויות **	44
תזרים NOI צפוי מתוקנן ***	1,628
שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המיוחס לנדל"ן להשקעה	6.95%

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

** 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 שווקו וה-NOI הצפוי מהשלמת פרויקטים בהקמה. כולל בעיקר: חוזים חתומים בגין מגדל A בפרויקט לנדמארק בתל-אביב, חוזים חתומים בגין שינוי תמהיל עמוק בקריין וחוזים חתומים בגין חנויות שנמצאות בשיפוץ בקניון עופר רחובות.

*** תזרים NOI צפוי מתוקנן אינו מהווה תחזית של החברה .

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 93% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד (ללא חוב אביב מליסרון).

(**) התשואה לפדיון של אג"ח מובטח הנסחר כיום (על פי אג"ח סדרה כ' – מח"מ כ-4.8 שנים).

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

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

רווח והפסד (במיליוני ש"ח)			לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה	
			ביום 31.03.2025		ביום 31.03.2024	
מאוחד	בתוספת חברות	מאוחד	מאוחד	בתוספת חברות	מאוחד	בתוספת חברות
(מבוקר)	בשליטה משותפת	(מבוקר)	מורחב	בשליטה משותפת	מורחב	בשליטה משותפת
			ונטרול חלק המיעוט		ונטרול חלק המיעוט	
רווח גולמי מהשכרת נכסים	396	8)	393	357	(4)	353
רווח גולמי ממכירת דירות ואחרות	(2)	1	(1)	-	-	-
סה"כ רווח גולמי	394	2)	392	357	(4)	353
הוצאות הנהלה וכלליות	(26)	-	(26)	(18)	(4)	(22)
הוצאות פרסום, מכירה ושיווק	(4)	-	(4)	(1)	(1)	(2)
רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות	364	2)	362	338	9)	329
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות	7	(7)	-	3	8)	-
בשיטת השווי המאזני, נטו	26	-	26	55	-	55
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	(17)	-	(17)	-	-	-
הוצאות אחרות, נטו	380	9)	371	396	(12)	384
רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות	(91)	2	(89)	(73)	2	(71)
הוצאות מימון, נטו	289	7)	282	323	(10)	313
רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה	(45)	-	(45)	(70)	1	(69)
מיסים על ההכנסה	244	7)	237	253	9)	244
רווח לתקופה	(7)	7	-	(9)	9	-
חלק המיעוט ברווח	237	-	237	244	-	244
רווח לתקופה חלק הבעלים						

הגידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים ומכירת דירות – בסך 39 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד בתקופה, הכרה ברווח גולמי לראשונה ממגדל A בלנדמארק תל-אביב שתרם 26 מיליון ש"ח וגידול ברווח הגולמי ברוב הנכסים כתוצאה מחידושי חוזים ועליית מדד.

הקטון בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה – במהלך התקופה נרשמה עליית ערך בסך של 26 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה שתרמה 49 מיליון ש"ח והתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה ובאכלוס, בניכוי השקעות בנכסים שלא קיבלו ביטוי בשווי.

השינויים ברווח הבעלים ביחס לאשתקד	במיליוני ש"ח
מיוחס ל- 1-3.2024	244
גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים ומכירת דירות	39
גידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק	(6)
קטון בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(29)
גידול בהוצאות אחרות	(17)
גידול בהוצאות מימון נטו	(18)
גידול בהוצאות מיסים על ההכנסה	24
מיוחס ל- 1-3.2025	237

הגידול בהוצאות אחרות – בסך של 17 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהפרשה בגין מס רכישה כתוצאה ממיזוג של חברה בת בסך של 15 מיליון ש"ח

גידל בהוצאות המימון, נטו – בק של 18 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל קטון בהכנסות מפקדונות בסך של 14 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הריבית הריאלית בסך של 3 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מגידול בהיקף החוב ועליית הריבית.

הקטון בהוצאות מיסים על ההכנסה – בק של 24 מיליון ש"ח נובע בעיקר מירידה בהוצאות מיסים נדחים בסך של 29 מיליון ש"ח כתוצאה משערוך נמוך יותר בקיזוז גידול בהוצאות המיסים השוטפים בסך של 5 מיליון ש"ח כתוצאה מעלייה ברווח לפני מס (שנבעה בעיקר מעלייה ב- NOI בקיזוז הגידול בהוצאות המימון).

חשיפה לאינפלציה – כל הסכמי השכירות של החברה מול השוכרים כמו גם כ-93% 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.

1 בדר 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 בהתממשות, כלן 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-30 (דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה) לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.



בניין J עופר כרמל הדמיה

מאוחד מורחב	מאוחד	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד מורחב	מאוחד	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	
824	862	(38)	855	862	(7)	מזומנים ושווי מזומנים
49	61	(12)	46	56	(10)	מזומן מוגבל
375	375	-	361	361	-	נכסים פיננסיים לזמן קצר
18	18	-	1	1	-	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
80	87	(7)	78	86	(8)	לקוחות
70	71	(1)	59	64	(5)	חייבים ויתרות חובה והוצאות נדחות
269	309	(40)	321	367	(46)	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
1,685	1,783	(98)	1,721	1,797	(76)	סה"כ נכסים שוטפים
242	-	242	255	-	255	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
3	702	(699)	3	704	(701)	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
873	873	-	871	871	-	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
1,954	2,159	(205)	1,995	2,212	(217)	מלאי לזמן ארוך
50	51	(1)	51	52	(1)	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
12	12	-	12	12	-	רכוש קבוע
25,561	25,687	(126)	25,770	25,893	(123)	נדל"ן להשקעה
28,695	29,484	(789)	28,957	29,744	(787)	סה"כ נכסים לא שוטפים
30,380	31,267	(887)	30,678	31,541	(863)	סה"כ נכסים
324	331	(7)	904	916	(12)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,482	1,482	-	1,625	1,625	-	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
162	163	(1)	226	228	(2)	ספקים ונותני שירותים
332	389	(57)	446	504	(58)	זכאים ויתרות זכות
53	67	(14)	53	66	(13)	מקדמות מלקוחות ממכירת דירות
184	184	-	143	143	-	הפרשות למס
2,537	2,616	(79)	3,397	3,482	(85)	סה"כ התחייבויות שוטפות
9,947	9,947	-	9,744	9,744	-	אגרות חוב
2,182	2,388	(206)	1,671	1,879	(208)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
3,905	3,902	3	3,910	3,904	6	מיסים נדחים
2	2	-	2	2	-	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
100	104	(4)	99	103	(4)	התחייבויות לאחרים
16,136	16,343	(207)	15,426	15,632	(206)	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
11,707	11,707	-	11,855	11,855	-	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	601	(601)	-	572	(572)	זכויות שאינן מקנות שליטה
11,707	12,308	(601)	11,855	12,427	(572)	סה"כ הון
30,380	31,267	(887)	30,678	31,541	(863)	סה"כ הון והתחייבויות
15,612			15,765			EPRA NAV
328			331			EPRA NAV למניה (בש"ח)

מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה לזמן קצר – זמן ארוך – מלאי מקרקעין לזמן קצר וזמן ארוך ליום 31, במרץ 2025, הסתכם בכ-2.3 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון), גידול של 0.1 מיליארד ש"ח מיום 31 בדצמבר, 2024. הגידול נובע בעיקר מהשקעה במלאי באביב מליסרון.

נדל"ן להשקעה – שווי הנדל"ן להשקעה ליום 31 במרץ, 2025, הסתכם בכ-25.8 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון), גידול של 209 מיליון ש"ח משווי ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול נובע בעיקר מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך של 134 מיליון ש"ח ומעליית ערך בסך של 26 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מגידול ב-NOI המייצג של הנכסים כתוצאה מהשפעת עליית המדד וגידול בחוזים שנחתמו בתקופה ומהתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה ובאכלוס.

חוב פיננסי, נטו (חוב בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר) – החוב הפיננסי, נטו הסתכם ליום 31 במרץ, 2025, ב-12.4 מיליארד ש"ח, קיטון של 0.1 מיליארד ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2024. הקיטון נובע בעיקר מתזרים השוטף שייצרה החברה בסך של 148 מיליון ש"ח בקיזוז השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה שביצעה החברה בתקופה והשפעת עליית המדד שהיתה הרבעון.

נדילות ומקורות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת של הנדל"ן המניב בתקופה הסתכם ב-148 מיליון ש"ח (תזרים המזומנים מפעילות שוטפת ללא פעילות המגורים עומד על סך של 243 מיליון ש"ח) לעומת 291 מיליון ש"ח אשתקד. הקיטון נובע מגידול בתשלומי מס, נטו בסך של 53 מיליון ש"ח (בעיקר תשלומים חד פעמיים הרבעון בגין שנים קודמות), גידול בתשלומי ריבית, נטו בסך של 26 מיליון ש"ח וקיטון בהון החוזר בסך של 12 מיליון ש"ח, בקיזוז מגידול ברווח התפעולי בסך של 37 מיליון ש"ח שנובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בגין הנבה לראשונה של מגדל LANDMARK A בתל-אביב ועלייה בדמ השכירות הריאליים.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה הסתכם ב-89 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 157 מיליון ש"ח אשתקד. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 120 מיליון ש"ח ותשלום מיסים בגין נדל"ן בסך של 6 מיליון ש"ח, בקיזוז השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו בסך של 15 מיליון ש"ח והחזר הלוואות ופקדונות בסך של 25 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים ששימש לפעילות השקעה כלל בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 92 מיליון ש"ח, תשלום מיסים בגין נדל"ן בסך של 10 מיליון ש"ח, מזומן שהופקד אצל נאמן אג"ח (סדרות י' ו-י"ט) בסך של 51 מיליון ש"ח כבטוחה פיננסית.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופה הסתכם ב-59 מיליון ש"ח, לעומת תזרים שנבע מפעילות מימון בסך של 616 מיליון ש"ח אשתקד. הרכיבים המהותיים של התזרים ששימשו לפעילות המימון בתקופה המדווחת כוללים בעיקר פרעון אגרות חוב בסך של 96 מיליון ש"ח ודיבידנד ששולם למיעוט בסך של 36 מיליון ש"ח בקיזוז קיטון באשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר בסך של 73 מיליון ש"ח. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבע מפעילות המימון בתקופה המקבילה אשתקד כללו בעיקר הנפקת אגרות חוב בסך של 807 מיליון ש"ח, בקיזוז פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 191 מיליון ש"ח.

1 תזרים המזומנים המאוחד הנובע מפעילות שוטפת מושפע לשלילה מאיחוד פעילותה של אביב מליסרון, כתוצאה מהצמיחה המואצת בהיקף הפעילות של אביב מליסרון המלווה בהשקעה הולכת וגדלה במלאי המקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה. השפעה זו מקטינה את תזרימי המזומנים כאמור.

ליום 31, במרץ, 2025, לחברה גירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בסך של 1.7 מיליארד ש"ח (במאוחד), בהשוואה לגירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בסך של 844 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול בגרעון נובע בעיקר ממיון הלוואות רמת אביב בסך של כ-642 מיליון ש"ח לזמן קצר, החברה צופה כי תוכל להאריך את פרעון הלוואה זו בתקופה נוספת ככל ותחליט על כך. להק פירוט לגבי היקף הנדל"ן אשר אינו משועבד למועד הדוח:

היקף נדל"ן להשקעה לא משועבד		10.6 מיליארד ש"ח
שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה	41%	
שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה	31%	
שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)*	60%	

*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 31 במרץ, 2025, 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 לתקופה של 12 חודשים נכון ליום 31 במרץ, 2025, בסך של 1.7 מיליארד ש"ח (במאוחד), לא קיימת בעיית נזילות בחברה. כמו כן, להערכת דירקטוריון החברה לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן.

התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה

א. עדכון הערכות שווי ליום 31 במרץ 2025:

ליום 31 במרץ 2025, עודכנו הערכות השווי באופן פנימי על ידי הנהלת החברה. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 26 מיליון ש"ח, שנובעת בעיקר מעליית המדד בתקופה ומעדכון השווי ההון של פרויקטים בבנייה, וזאת בעיקר בעקבות התקדמות בבנייתם ושיקום, בקיזזת השקעות שביצעה החברה בנכסים קיימים אשר לא קיבלו ביטוי בשוויים.

ב. דיבידנד שהוכרז

במרץ, 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 10 באפריל, 2025. במאי, 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח, אשר ישולם ביום 24 ביוני, 2025.

ג. הקצאת אופציות לעובדים

ביום 9 במרץ, 2025, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 181,570 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה ל-6 נושאי משרה בכירה בחברה (שאינם דירקטור או מנכ"ל) וכן למנהלים ועובדים נוספים בחברה ובחברות בנות, במסגרת מתאר לעובדים אשר פורסם ביום 13 במרץ, 2023, ותיקו לו אשר פורסם ביום 10 במרץ, 2025, זאת בהתאם לאישור הבורסה שהתקבל לרישומן למסחר של מניות המימוש שתנבענה ממימוש כתבי האופציה.

ד. רכישת קרקע בעיר בת-ים

בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 18 בפברואר, 2025, כי היא מקדמת מהלך לרכישת עתודת קרקע בעיר בת-ים, בסמוך למועד פרסום הדוח הופסק המשא ומתן מבלי שנשתכלל לכדי הסכם מחייב.

ה. זיה במכרז במתחם ה' בשדה-דב צפון בתל-אביב על ידי אביב מליסרון
לפרטים בדבר זכיית אביב מליסרון במכרז ראו עמוד 14 לדוח דירקטוריון זה.

א. מינוי דירקטורים:

ביום 22 באפריל 2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את חידוש כהונתו של הדירקטור החיצוני שלמה זרר לתקופת כהונה שלוש שנים וזאת החל מתום כהונתו השנייה, היינו החל מיום 6.5.2025. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 10 במרץ 2025 ו-23 באפריל 2025 (אסמכתאות מס': 01-015622-2025 ו-01-028735-2025), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 20 במאי, 2025, אישר דירקטוריון החברה, את מינויו של מר שלמה שרף כדירקטור בלתי תלוי בחברה, וזאת החל ממועד האישור. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה בדבר תחילת כהונתו אשר מפורסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

מר שלמה שרף כיהן כדירקטור חיצוני בחברה במהלך התקופה שבין 2014 לאפריל, 2023.

ב. סיום כהונת דירקטורים:

ביום 22 באפריל, 2025, סיימה גב' דורית סלינגר את כהונתה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 באפריל, 2025 (אסמכתא מס': 01-028740-2025), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

ג. ביטוח אחריות דירקטורים ונושא משרה

בימים 18 במאי, 2025, ו-20 במאי, 2025, 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 צפויה להסתיים ביום 31.5.2025 (להלן: "פוליסת הביטוח הקודמת"), וזאת בהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה ולתנאי השוק, וכן לפעול לחידוש הפוליסה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1 ביוני, 2025. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה המתפרסם בד בבד עם דוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

ד. תרומות

כחברה גדולה ומובילה הפועלת בישראל וכחלק מהאחריות התאגידית של החברה, קיימת בחברה מדיניות תרומות שנקבעה לשיעור שנתי של עד 0.5% מהרווח הנקי².

נכון למועד פרסום הדוח, מדיניות התרומות של החברה, שמה דגש בעיקר על מתן תמיכה בחינוך לילדים ולנוער בסיכון, ובריאות ילדים ונוער. בשנת 2025, עד פרסום דוח זה, תרמה מליסרון סך של כ-300 אלפי ש"ח.

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 לבנ' נוער בסיכון מייסודו של חתן פרס ישראל, הרב יצחק דוד גרוסמן (להלן: "העמותה") וזאת לטובת הקמת מבנה מגורים עבור צוות הכפר והמדריכים ומשפחותיהם³. נכון למועד הדוח החלה בנייתו של המבנה והחברה העבירה שליש מסכום התרומה לעמותה כאמור, וזאת בהתאם להסכם התרומה כפי שנחתם בין החברה לבין העמותה. בנוסף ככונת החברה להמשיך ולתרום לעמותות שונות נוספות בהתאם למדיניות התרומות של החברה ולתקרה הקבועה בה כאמור לעיל.

דיווח פיננסי

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

² "הרווח נקי" משמע הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים האחרונים של החברה.

³ למען שלמות התמונה יצוין, כי עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, תרמה אף היא מעת לעת (כחלק מפעילות פילנטרופית למגוון עמותות ופעילויות אחרות) לעמותות המנוהלות על ידי הרב גרוסמן לרבות לעמותה המנהלת את כפר זוהרים.

אנו מודים להנהלת החברה ולעובדיה על תרומתם הרבה ועבודתם המסורה.

אופיר שריד
מנכל

ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

היום: 20 במאי, 2025

נספחים

- נספח א' – טבלאות עזר מפורטות
נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב מליסרון
נספח ג' – גילוי על הערכת שווי בהתאם לתקנה 8 ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
נספח ד' – פירוט פרויקטים אביב ייזום

נספח א' – טבלאות עזר מפורטות
דוח על רווח או הפסד מאוחד מורחב (במיליוני ש"ח)

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		
שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום		
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	
2,026	471	515	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
526	118	123	עלויות אחזקה ותפעול
1,500	353	392	רווח גולמי
(14)	(2)	(4)	הוצאות שיווק ופרסום
(93)	(22)	(26)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,393	329	362	רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרת
1,124	55	26	עליית שווי נדל"ן להשקעה, נטו
(13)	-	(17)	הוצאות אחרות, נטו
2,504	384	371	רווח מפעולות רגילות לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
(657)	(98)	(103)	הוצאות מימון
99	27	14	הכנסות מימון
1,946	313	282	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(115)	(69)	(15)	מסים על ההכנסה
1,531	244	237	רווח לתקופה

לוח פירעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

להלן התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ, 2025 (במיליוני ש"ח):

סך הכל	הלוואות שניתנו כנגד בטוחות	ניירות ערך מסחריים והלוואות ז"ק	בנטרול זכויות המיעוט בהלוואות מאוחדות	הלוואות אביב מליסין	הלוואות בנקאיות וממוסדות פיננסים	אגרות חוב	
2,420	-	-	(8)	124	674	1,625	חלות שוטפת
3,123	-	-	(8)	1,050	179	1,897	שנה שנייה
1,649	-	-	(8)	1	32	1,619	שנה שלישית
1,141	-	-	(8)	5	32	1,107	שנה רביעית
5,437	(254)	103	(34)	9	412	5,201	שנה חמישית ואילך
13,770	(254)	103	(16)	1,188	1,329	11,449	סך הכל פירעונות
(80)							יתרת נכיון
13,690							סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

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	1-3	1-3	במיליוני ש"ח
2024	2024	2025	
1,579	253	244	רווח נקי לתקופה
			<u>התאמות:</u>
16	-	18	הפסד מפעילות משנית ^①
27	3	3	פחת והפחתות
(1,086)	(55)	(26)	רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(16)	(7)	1	רווח או הפסד משינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
(31)	5	2	התאמות לגביי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
31	4	17	הוצאות חד פעמיות
325	42	15	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
845	245	274	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע
(89)	(10)	(9)	בניכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
806	235	265	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות
9	2	1	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
345	31	32	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
1,160	268	298	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה (AFFO)

(1) ברבעון הראשון של שנת 2025 ובשנת 2024 כולל נטרול תוצאות אביב מליסרון (כולל הפחתת עודפי עלות).

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון נכון ליום 31.03.2025

סדרה	שם חברה	בהנפקה	דירוג למועד פרסום הדוח	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	סוג ריבית	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	רישום למסחר בבורסה כ"ל/א	מועדי תשלום ריבית	ע.ג. נומינלי 31.03.2025 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.03.2025 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.03.2025 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.03.2025 מיליוני ש"ח	שווי שוק 31.03.2025 מיליוני ש"ח	מהותיות
אנח'י															
31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבות: 24/02/2019 16/04/2020	מעלות	A+	AA	1,528,817	קבועה	1.76%	1.33%-2.29%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	269	316	316	1	317	לא מהותי
אנח'יא															
31/03/2015 הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017	מעלות	A+	AA	1,469,530	קבועה	2.3%	2.19%-2.82%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	796	934	934	5	940	מהותי
אנח'יד															
19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020	מעלות	AA-	AA	1,370,403	קבועה	2.15%	0.52%-2.29%	כן	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	1,179	1,387	1,395	13	1,393	מהותי
אנח'ס'ז															
12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018 13/09/2023	מעלות	AA-	AA	1,054,482	קבועה	2.35%	1.69%-2.66%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה - 01/4 ו- 01/10 בשנים 2017-2027	928	1,085	1,089	13	1,065	מהותי

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון נכון ליום 31.03.2025 (המשך)

סדרה	שם חברה	בהנפקה	דירוג למועד פרסום הדוח	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	סוג ריבית	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	רישום למסחר בבורסה כן/לא	מועדי תשלום ריבית	ע.ג. נומינלי 31.03.2025 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.03.2025 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.03.2025 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.03.2025 מיליוני ש"ח	שווי שוק 31.03.2025 מיליוני ש"ח	מהותיות
אליח יז'															
06/03/2018	הרחבות:														
30/10/2019															
01/03/2021															
21/04/2021															
13/09/2023															
13/10/2024															
אליח יח															
03/03/2020	הרחבה:														
27/03/2023															
24/12/2024															
אליח יט															
18/08/2020	הרחבה:														
20/02/2024															
24/12/2024															
אליח כ'															
17/08/2021	הרחבה:														
01/11/2022															
13/10/2024															
אליח כ"א															
27/03/2023	הרחבה:														
20/02/2024															
19/12/2024															

הערות לנספח ב':

- קרב אגרות החוב סדרות י' ו-י"א תפרענה ב-20 תשלומים, כמפורט להלן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרב החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 10 בינואר ו-10 ביולי, החל מיום 10 בינואר 2016 ועד ליום 10 בינואר 2025 (כולל). יתרת הקרב (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. בנוגע להצעת רכש חליפין של אגרות חוב (סדרה י') ראו סעיף 45 להלן.
- פירעון אגרות החוב (סדרה י"ד) – תיפרע ב-20 תשלומים אשר ישולמו כדלקמן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרב אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 27 באפריל ו-27 באוקטובר, החל מיום 27 באוקטובר 2016 ועד ליום 27 באוקטובר 2025 (כולל), ותשלום קרב אחרון בשווי של 81% מקרב אגרות החוב ישולם ביום 27 באפריל 2026.
- פירעון אגרות החוב (סדרה ט"ז) – תיפרע ב-21 תשלומים, כמפורט להלן: 20 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרב החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר, החל מיום 1 באפריל 2017 ועד ליום 1 באפריל 2027 (כולל). יתרת הקרב (80%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 באפריל 2027.
- פירעון אגרות החוב (סדרה י"ז) – תיפרע ב-27 תשלומים שאינם שווים, פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, כמפורט בלוח תשלומי הקרב שלהלן:

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

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

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

- הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 1 בינואר 2037 (כולל).
- לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י') המצ"ב **נספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 01-066691-2015).
- לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"א) ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"א) המצ"ב **נספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 01-066691-2015). לפרטים אודות התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לשטר כאמור.
- לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ד) ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ד) המצ"ב **נספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 01-050488-2016).

12. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 7 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040)
13. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 9 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 4 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-017334)
14. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 7 לשרט 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).
15. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 7 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ט) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504)
16. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ') ראו סעיף 7 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470)
17. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ"א) ראו סעיף 8 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ"א) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 26 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-027175)
18. הנאמן של אגרות החוב סדרות י', י"ד, ט"ז, י"ח, י"ט ו-כ' - רזניק פז נבו נאמניות בע"מ, האחראית על הסדרות אצל הנאמן הינה עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דוא"ל: michal@rpn.co.il; כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778.
19. הנאמן של אגרות החוב סדרות י"א, 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.
20. 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!
21. החברה לא נדרשה במהלך תקופת הדיווח על ידי הנאמנים של אגרות החוב של החברה לבצע פעולות כלשהן ביחס לאגרות החוב.
22. ליום אישור הדוחות הכספיים מדורגות כל אגרות החוב הלא מובטחות של החברה וכן ואגרות החוב המובטחות בנכסי נדל"ן של החברה בדירוג IAA. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 18.2.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-011373) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. אגרות החוב (סדרה י"א), סדרה י"ז, ו- (סדרה כ"א) של החברה אינן מובטחות.
23. להבטחת אגרות החוב (סדרה י') משועבדות בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק, לרבות הפירות ותגמולי הביטוח הנובעים ממנו. לפרטים אודות השווי של מתחם הקריון ראו עדכון הערכת השווי אשר מפורסם בד בבד עם דוח זה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066961).
24. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הנבלה 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 במנדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "**הקניין**") ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בנין הקניין.
25. 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 בנין הנכס המשועבד. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט"ז) המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040)
26. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ח), שעבדה חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חברה המוחזקת 50% על ידי החברה) ("**הממשכנתא**") 50% בלתי מסוימים מהזכויות בחוצות המפרץ (כפי שהוגדרה בשרט הנאמנות), לרבות 50% מזכויות הממשכנתא לקבלת הפירות הנובעים מחוצות המפרץ (כול מהסכמי השכירות) לרבות הפירות שינבעו ככל שינבעו ממימוש זכויות בנייה נוספות. קיימות או עתידיות בחוצות המפרץ ו/או אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שיתווספו כבטוחה ו/או שיחליפו את חוצות המפרץ כפי שיהיה אותה עת. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ח) המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-017860, בהתאמה)
27. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ט), שעבדה החברה בשעבוד מדרגה שנייה את זכויות החברה במתחם הקריון הכולל את תתי המתחם: 'קניון הקריון', ביאליק סיטי, תחנת הדלק וכן מגדלי הקריון המצויים בקריית ביאליק. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות חוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 6 לשרט הנאמנות לאגרות חוב (י"ט) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504)
28. 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 קניין" 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)
29. הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב של החברה כמפורט לעיל הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.
30. להלן תפורט עמידת החברה באמות מידה פיננסיות בהתאם להוראות שטרי הנאמנות לאגרות חוב כמפורט להלן, ויצוין כי נכון למועד הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות כאמור:

מועד בחינה- 31/12/2024		מועד בחינה- 31/03/2025		ההתניה הפיננסית	סדרה
הון עצמי – 12.3 מיליארד ש"ח	הון עצמי – 12.4 מיליארד ש"ח	הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מסכום של 2.5-3.5 (לפי הסדרה הרלוונטית) מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר.			אגרות חוב (סדרה י'), (סדרה י"א), (סדרה י"ד), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ'), (סדרה כ"א)
		"הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של התאגיד על פי מאזן מאוחד, לרבות זכויות המיעוט.			
		יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, בתוספת התחייבות מיסים נדחים 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.			אגרות החוב (סדרה י'), (סדרה י"א), (סדרה י"ד), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ'), (סדרה כ"א)
		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 הלואות ופקדונות לזמן קצר (שאינם מוגבלים).			
יחס הון העצמי למאזן – 54%		יחס הון עצמי למאזן – 54%			31. אגרות החוב (סדרה י' וסדרה י"א) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2015.
					32. אגרות החוב (סדרה י"ד) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2016.
					33. קרן וריבית אגרות החוב (סדרה ט"ו) אינן צמודות.
					34. אגרות החוב (סדרה ט"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2016.
					35. אגרות החוב (סדרה י"ח) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2018.
					36. אגרות החוב (סדרה י"ח) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.
					37. אגרות החוב (סדרה י"ט) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.
					38. אגרות החוב (סדרה כ') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יולי 2021.
					39. אגרות החוב (סדרה כ"א) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2023.

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.

זיהוי נושא ההערכה	עופר רמת אביב
עיתוי ההערכה	31/03/2025
שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	3,067
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)	3,067
זיהוי המעריך ואפיונו	הנהלת החברה
מוזל ההערכה שלפיו פעל המעריך	- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה
ההנחת שלפיה ביצע מעריך השווי את ההערכה	- שיעור היוון 6.25%-7.25% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות

זיהוי נושא ההערכה	עופר הקריון
עיתוי ההערכה	31/03/2025
שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	2,846
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)	2,846
זיהוי המעריך ואפיונו	הנהלת החברה
מוזל ההערכה שלפיו פעל המעריך	- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה
ההנחת שלפיה ביצע מעריך השווי את ההערכה	- שיעור היוון 6.75%-7.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.25%-10% להכנסות אחרות - שכח של כ-5,100 מ"ר המושכר לגופם ממשלתיים הוון בשיעור של 5.5%

זיהוי נושא ההערכה	עופ' הקניין הגדל פתח תקווה
עיתוי ההערכה	31/03/2025
שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	2,173
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)	2,173
זיהוי המעריך ואפיונו	הנהלת החברה
מוזל ההערכה שלפיו פעל המעריך	- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה
ההנחת שלפיק ביצע מעריך השווי את ההערכה	- שיעור היוון 6.5%-7.5% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.5%-8.5% להכנסות אחרות

זיהוי נושא ההערכה	עופ' גרד קנין חיפה
עיתוי ההערכה	31/03/2025
שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	2,041
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)	2,041
זיהוי המעריך ואפיונו	הנהלת החברה
מוזל ההערכה שלפיו פעל המעריך	- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה
ההנחת שלפיק ביצע מעריך השווי את ההערכה	- שיעור היוון 6.2%-7.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.25%-8.5% להכנסות אחרות

זיהוי נושא ההערכה	עופר באר שבע
עיתוי ההערכה	31/03/2025
שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	1,581
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)	1,581
זיהוי המעריך ואפיונו	הנהלת החברה
מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך	- היות תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	- שיעור היות 6.75%-7.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היות 8.25%-8.5% להכנסות אחרות

זיהוי נושא ההערכה	חוצות המפרץ (חלק החברה 50%)
עיתוי ההערכה	31/03/2025
שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	839
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)	1,677
זיהוי המעריך ואפיונו	הנהלת החברה
מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך	- היות תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	- שיעור היות 6.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היות 7.25%-8.5% להכנסות אחרות

נספח ד' – פירוט פרויקטים למגורים אביב מליסרון

פרויקטים בתהליך בנייה

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	סה"כ יחידות לבנייה	סה"כ לשיווק בפרויקט	סה"כ יחיד למגורים שנמכרו	שיעור השלמה הנדסי (%)	סה"כ מהפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ עלויות (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (במיליוני ש"ח)	הון עצמי שהושקע בפרויקט	רווח גולמי שהוכר עד ליום 31.03.2025
אביב בפודים	80%	אפר-2022	דצמבר-2025	111	74	72	83%	230	184	46	61	26	31
אביב בחפץ חיים	70%	נוב'-2024	Q1.2028	63	31	18	8%	130	114	16	25	14	-
אביב במקור	85%	אפריל-2025	2028	72	48	31	-	152	129	23	42	27	-
סה"כ				246	153	121		512	427	85	128	67	31
סה"כ חלק אביב מליסרון				194	122	97		404	337	68	102	53	25

פרויקטים בתכנון

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	ההסכם	שיעור הדיירים שחתמו על	סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות בבניין אחרי בנייה	סה"כ דירות המיועדו ת למכירה	סה"כ הכנס' מהפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	% רווח גולמי מעלות
רדינג, תל אביב*	85%	2025	100%	התקבל היתר בנייה	36	84	48	207	165	42	25%
הסתדרות מתחם ג', גבעתיים*	85%	2025	100%	התקבל היתר חפירה ודיפון, פועלים לקבלת היתר מלא	118	332	214	1,046	866	180	21%
הסתדרות מתחם ד', גבעתיים*	85%	2025	93%	התקבלה החלטת וועדה בתנאים להיתר חפירה ודיפון ולהיתר מלא	48 + 8 חנויות	136 + 8 חנויות	88	406	332	74	22%
הסתדרות מתחם ה', גבעתיים*	85%	2025	100%	התקבלה החלטת וועדה בתנאים להיתר חפירה ודיפון ולהיתר מלא	50	133	83	395	327	68	21%
הסתדרות מתחם ו', גבעתיים	85%	2027	84%	הסתיים הליך ההתנגדויות במסגרת אישור התוכניות למתן תוקף	208	582	374	1,698	1,404	294	21%
הסתדרות מתחם יא', גבעתיים	85%	2025	96%	התקבלה החלטת וועדה בתנאים להיתר חפירה ודיפון ולהיתר מלא	50	160	110	480	389	91	23%
הסתדרות מתחם יב', גבעתיים	85%	2025	96%	התקבלה החלטת וועדה בתנאים להיתר חפירה ודיפון ולהיתר מלא	50	160	110	480	389	91	23%
מעוז אביב, תל אביב*	80%	2026	97%	התקבלה החלטת וועדה בתנאים להיתר חפירה ודיפון	96	260	164	666	524	142	27%
סוקולוב, רמת גן	85%	2028	91%	התקבלה החלטת וועדה לאישור התוכניות	33 + 5 יח"ד מסחר	110 + 5 יח"ד מסחר	77	278	248	30	12%
מעלה השואבה, רמת גן	85%	2027	95%	התב"ע אושרה למתן תוקף	47	163	116	405	348	57	16%

פרויקטים בתכנון (המשך)

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות אחריות בבנייה	סה"כ דירות המיועדות למכירה	סה"כ הכנס' צפויות מהפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	% רווח גולמי מעלות
הרואה הגת בן גוריון, רמת גן	85%	2029	81%	התקבל אישור הוועדה המחוזית לתב"ע בתנאים	58 + 10 יח"ד מסחר	186 + 10 יח"ד מסחר	128	463	404	59	15%
יפת, תל אביב	43%	2028	69%	התב"ע הופקדה להתנגדויות	97	272	175	501	432	69	16%
קוגל, חולון	80%	2028	69%	התב"ע אושרה למתן תוקף	62	241	179	482	420	62	15%
הרצל שרת, רמת גן	80%	לא ידוע	74%	הליכי תכנון	80 + 13 יח"ד מסחר	264 + 13 יח"ד מסחר	184	559	478	81	17%
בני אפרים, ת"א	85%	2027	75%	הוגשה בקשה להיתר מלא	40	85	45	181	153	28	18%
סה"כ					1,073	3,168	2,095	8,246	6,878	1,368	20%
סה"כ חלק אביב מליסרון					859	2,539	1,680	6,711	5,591	1,120	20%

* בפרויקטים אביב ברדינג, אביב בהסתדרות ג', ד' ו-ה' ומעוז אביב החלה מכירת דירות. עד למועד פרסום דוח זה נמכרו 157 דירות והתקבלו 16 בקשות רישום.

קרקעות שהחברה רכשה

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות בפרויקט	סה"כ הכנס' צפויות מהפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	% רווח גולמי מעלות
פרויקט שחקים, הרצליה	88%	2026	תכנית בינוי אושרה ע"י העירייה. קידום תב"ע לתוספת קומות ותכנית דיפון וחפירה והיתר מלא	733 + 1,170 מ"ר מסחר	3,443	2,872	571	20%
אביב בשירת הים, נתניה	100%	2025	הוגשה בקשה להיתר מלא	126	685	534	151	28%
טבנקין, תל אביב	95%	2026	הוגשה בקשה לאישור תוכנית עיצוב	120	475	429	46	11%
סה"כ				979	4,603	3,835	768	20%
סה"כ חלק אביב מליסרון				885	4,166	3,469	697	20%
סה"כ חלק אביב מליסרון בכלל הפרויקטים				3,618	11,281	9,319	1,884	20%

- לא כולל הקרקע בפרויקט בשדה דב, תל-אביב, לבניית 320 יחידות דיור. לפרטים ראו עמוד 14 בדוח הדירקטוריון.

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 סה"כ דירות סה"כ דירות המיועדות לבנייה	למכירה
הלה, נבעתיים	42%	72%	בתהליך לקבלת תב"ע	152	395	243
המעפיל והמבדיל, רמת גן	80%	68%	בתהליכי תכנון להגשת תב"ע	112	325	213
ארלזרוב ופרו, רמת גן	85%	63%	הליכי תכנון ראשוניים	110	286	176
כצנלסון, נבעתיים	80%	64%	בתהליך לקבלת תב"ע	150	345	195
בית חורון, רמת גן	80%	67%	הליכי תכנון ראשוניים	114	296	182
ארלזרוב 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
כצנלסון, נבעתיים	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	קידום תב"ע ע"י העירייה	60	138	78
כצנלסון, נבעתיים	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	טרם החל	130	299	169
סירקין, נבעתיים	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	בתהליך לקבלת תב"ע	50	115	65
ז'בוטינסקי, רמת גן	85%	63%	הליכי תכנון ראשוניים	80	208	128
הפודים, רמת גן	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	טרם החל	60	156	96
התע"ש, נבעתיים	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	בתהליך לקבלת תב"ע	60	156	96
כצנלסון, נבעתיים	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	בתהליך לקבלת תב"ע	80	184	104
כצנלסון, נבעתיים	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	בתהליך לקבלת תב"ע	104 + 14 מסחר/משרדים	260	156
בן גוריון ברנר, הרצליה	טרם בוצעה הקצאה	68%	טרם החל	22	104	82
שדרות ירושלים, רמת גן	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	טרם החל	10 + 44 מסחר/משרדים	123	79
הרצוג, נבעתיים	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	טרם החל	48	125	77
מתחם המעלות, נבעתיים	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	טרם החל	163	424	261
עוזיאל, רמת גן	85%	טרם החלו חתימות	תכנון ראשוני	48 + 2 יח"ד מסחר	130	82
ז'בוטינסקי, רמת גן	85%	68%	תכנון ראשוני	53	238	85
סה"כ				1,889	4,854	2,965

הערכות החברה ותכנוניתיה אודות פרויקטים של אביב מליסרון 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 ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה אודות אביב מליסרון. הערכות החברה ותכנוניתיה 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 מליסרון, יכולתה של אביב מליסרון להשלים את פרויקטי ההתחדשות העירונית במועדים ובהיקפים החזויים והשגת ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בפרויקטים הנ"ל ו/או גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות אביב מליסרון אשר אינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.

להלן גילוי רבעוני אודות תחום פעילות הייזום למגורים והתחדשות העירונית בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנת ניירות עך

בנוג לפעילות בתחם הנזל "ן היזמי מחודש פברואר 2016:

הטבלאות להלן כוללות מיתע צופה פנ עתיד, כהגדרתו בחק ניירות עך , התשכ"ח -1968, אשר מתבסס על מיתע הקיים בידי החברה במועד זה ונסך על אומדנם של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטב . הערכת אל עלולות שלל להתקיים א להשתנות בשל מכלול נסיבת ובכללן תנא השק , עיכוב רגולטוריים ונוספים בלוחות הזמנם , שינויים במחירי התשומות, הפות התחייבויות מצ צדדים שלישיים א גורמים נוספים שאים בשליטה של החברה, לרבת התממשות איל מגור הסיכון במתוארם בסעף 30 לדח התקופתי של החבה לשנת 2024.

נכון למועד הדוח, לאביב מליסרון פרויקטים בארץ בשלבי תכנון, בהקמה, עתודות קרקע ופרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית לפי הפילוח כדלקמן:

שנת 2024		Q1 2025		
חלק החברה*	סה"כ דירות לבנייה	חלק החברה	סה"כ דירות לבנייה	סוג הפרויקט
81	174	153	246	פרויקטים בהקמה
598	1,077	686	1,265	פרויקטים בתכנון
885	979	885	979	עתודות קרקע
691	1,246	560	986	עתודות קרקע (התחדשות עירונית)
434	932	722	1,455	פרויקטי התחדשות עירונית שהושג בהם רוב מיוחס וטרם אושרה בהם תב"ע
2,062	4,090	2,083	4,316	פרויקטי התחדשות עירונית שטרם הושג בהם רוב מיוחס וטרם אושרה בהם תב"ע
4,751	8,498	5,089	9,247	סה"כ

(*) חלק החברה מתייחס למספר היחידות לשיווק (לא כולל דירות לבעלים) ובנטרול חלק השותפים, ככל שרלוונטי. בפרויקטים בהם טרם נקבע חלק אביב מליסרון, ההנחה היא שחלקה הסופי של אביב מליסרון יעמוד על שיעור של 85%. כמו כן, בפרויקטים בהם טרם נקבעה כמות הדירות לבנייה, נלקח מכפיל של 2.6 ביחס לכמות דירות הקיימות. הנתון אינו כולל את תרומת פרויקט שדה דב שרכישת הקרקע עבורו טרם הושלמה.

"פרויקט בהקמה" לעניין זה משמעו – הקמת הפרויקט החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו, והקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח;

"פרויקט בתכנון" – לעניין זה משמעו – ביום האחרון של שנת הדיווח בנייתו טרם החלה ולהערכת הנהלת החברה, הקמתו צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח, או התקבל לגביו היתר בנייה (לרבות היתר חפירה ודיפון);

"עתודות קרקע" לעניין זה משמעו – קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, למעט קרקעות שהינן "פרויקט בתכנון".

"פרויקטי התחדשות עירונית" לעניין זה משמעו – פרויקטים מסוג פינוי בינוי או תמ"א 38/2.

להלן גילוי רבעוני אודות פרויקטי נדל"ן אשר מסווגים כפרויקטי נדל"ן שאינם מהותיים מאוד בהם קיימת פעילות שיווק

למועד הדוח:

שם הפרויקט	Q1 2025	שנת 2024
אבב בפוזם	מספר חוזם שנחתם בתקופה	12
	חלק החבזה בפרויקט	80%
	שטח שנחתם לגביים הסכום, בתקופה (מ"ר)	1,506
	מחיר ממוצע ע"ר (לא כולל מע"מ) בחוזם שנחתם (בש"ח)	30,196
אבב בחפץ חיים	מספר חוזם שנחתם בתקופה	18
	חלק החבזה בפרויקט	70%
	שטח שנחתם לגביים הסכום, בתקופה (מ"ר)	1,457
	מחיר ממוצע ע"ר (לא כולל מע"מ) בחוזם שנחתם (בש"ח)	43,723
אבב במקור	מספר חוזם שנחתם בתקופה	31
	חלק החבזה בפרויקט	85%
	שטח שנחתם לגביים הסכום, בתקופה (מ"ר)	2,811
	מחיר ממוצע ע"ר (לא כולל מע"מ) בחוזם שנחתם (בש"ח)	32,239
אבב ברדין	מספר חוזם שנחתם בתקופה	9
	חלק החבזה בפרויקט	85%
	שטח שנחתם לגביים הסכום, בתקופה (מ"ר)	773
	מחיר ממוצע ע"ר (לא כולל מע"מ) בחוזם שנחתם (בש"ח)	48,832
הסתדרת מתתם ד'	מספר חוזם שנחתם בתקופה	-
	חלק החבזה בפרויקט	85%
	שטח שנחתם לגביים הסכום, בתקופה (מ"ר)	-
	מחיר ממוצע ע"ר (לא כולל מע"מ) בחוזם שנחתם (בש"ח)	-
הסתדרת מתתם ה'	מספר חוזם שנחתם בתקופה	9
	חלק החבזה בפרויקט	85%
	שטח שנחתם לגביים הסכום, בתקופה (מ"ר)	-
	מחיר ממוצע ע"ר (לא כולל מע"מ) בחוזם שנחתם (בש"ח)	-
אבב במע אבב	מספר חוזם שנחתם בתקופה	38
	חלק החבזה בפרויקט	80%
	שטח שנחתם לגביים הסכום, בתקופה (מ"ר)	2,504
	מחיר ממוצע ע"ר (לא כולל מע"מ) בחוזם שנחתם (בש"ח)	45,256

להק גילוי רבעוני אודות פרויקטי נדל"ן אשר מסווגים כפרויקטי נדל"ן מהותיים מאוד בדוח התקופתי:

פרויקט ההסתדרות ג' בנבעתיים

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (מיליוני ש"ח):

2024	31.3.2025	(הנתונים לפ 100%, חלק החבה בפרויקט 85%)
עלויות שהושקע		
-	-	עלויות מצטברות בגן קרקע בתם התקופה
23	23	עלויות מצטברות בגן פיתח, מיסים ואגרת
-	-	עלויות מצטברות בגן בנייה
18	34	עלויות מצטברות בגן תכנן ואחרת
-	6	עלויות מצטברות בגן מימן (שהוונן)
41	63	סה"כ עלות מצטברת
41	77	סה"כ עלות מצטברת בספרם
עלויות שטום הושקעו ושיער השלמה		
-	-	עלויות בגן קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
78	77	עלויות בגן פיתח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
524	524	עלויות בגן בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
151	136	עלויות מצטברות בגן תכנן ואחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
72	66	עלויות מצטברות בגן מימן שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
825	803	סה"כ עלות שנותנה להשלמה
-	-	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע (%)
2029	2029	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט:

2024	31.3.2025	(הנתונים לפ 100%, חלק החבה בפרויקט 85%)
70	-	יחידות דיר
7,079	-	יחידות דיר (מ"ר)
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
38,888	-	יחידות דיר
-	-	שטחי מסחר
70	70	יחידות דיר
7,079	7,079	יחידות דיר (מ"ר)
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
38,888	38,888	יחידות דיר
-	-	שטחי מסחר
4,979	979	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במיליוני ש"ח)
276	276	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במיליוני ש"ח)
33%	33%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
144	144	יחידות דיר
30,697	30,697	יחידות דיר (מ"ר)
1,311	1,311	שטחי מסחר (מ"ר)
28	42	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלא) המיוחסת לשטחם שטום נחתמו לנבנים חוזם מחייבים בדח על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)
-	-	מספי חוזם שנחתמו מתם התקופה ועד תאריך פרסום הדוח / מ"ר
-	-	מחר ממוצע על"ר לחוזים שנחתמו מתם התקופה ועד תאריך פרסום הדח

⁴ ההכנסות הצפויות לא כוללות הכנסות ממסחר (כולל חניות מסחר) והכנסות משדרוגים.

דוחות כספיים

ליום 31 במרץ 2025



מליסרון בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2025
(בלתי מבוקר)

תוק העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
2	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
4-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-15	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

דח סקירה של רא ה החשבון המבקר לבעלי המניות של מליסרון בע"מ

מבא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **מליסרון בע"מ** וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הינה כ-528 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ 2025, וחלקה של החברה בתוצאותיה הינו כ-7 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

המידע הכספי לתקופת 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.

מסקה

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, 20 במאי, 2025

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

משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	משרד אילת מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il

משרד ראש"צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראש"צ	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי הפנינה 8, רעננה	משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201
---	--	--

31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
862	1,375	862
375	371	361
79	674	57
87	40	86
71	38	64
309	112	367
1,783	2,610	1,797

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים לזמן קצר
הלוואות ופקדונות מוגבלים בשימוש
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי דירות למכירה בניינים בהקמה וקרקעות

נכסים לא שוטפים:

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

702	1,228	704
873	557	871
51	10	52
12	10	12
2,159	-	2,212
25,687	24,330	25,893
29,484	26,135	29,744
31,267	28,745	31,541

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הפרשות למס

331	136	916
1,482	1,641	1,625
163	195	228
456	414	570
184	122	143
2,616	2,508	3,482

התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב
התחייבויות מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן ארוך
מיסים נדחים
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
התחייבויות לאחרים והפרשות

9,947	10,126	9,744
2,388	1,312	1,879
3,902	3,541	3,904
2	2	2
104	73	103
16,343	15,054	15,632

הון :

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

11,707	10,673	11,855
601	510	572
12,308	11,183	12,427
31,267	28,745	31,541

20 במאי, 2025

אורן הילינגר
סמנכ"ל כספים

אופיר שריד
מנכ"ל

ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
2,016	461	523	הכנסות
500	104	129	עלות המכר
1,516	357	394	רווח גולמי
83	18	26	הוצאות הנהלה וכלליות
11	1	4	הוצאות פרסום ושיווק
1,422	338	364	רווח תפעולי לפני הוצאות אחרות, נטו
1,086	55	26	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
			חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת
62	3	7	השווי המאזני, נטו
13	-	17	הוצאות אחרות, נטו
2,557	396	380	רווח תפעולי לאחר הוצאות אחרות, נטו
666	100	105	הוצאות מימון
99	27	14	הכנסות מימון
1,990	323	289	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
411	70	45	הוצאות מיסים על ההכנסה
1,579	253	244	רווח נק
			רווח נקי המיוחס ל:
1,531	244	237	בעלי המניות של החברה
48	9	7	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,579	253	244	
			סך הכל רווח כולל מיוחס ל:
1,531	244	237	בעלי המניות של החברה
48	9	7	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,579	253	244	
			רווח למניה רגילה 1 ש"ח (בש"ח)
			המיוחס לבעלי המניות של החברה:
32.22	5.13	4.99	רווח בסיסי ומדולל
			מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה
47,530	47,521	47,583	(באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
הון המניות הנפוע	פרמיה על מניית	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניית	קרן הון בגין עסקאות הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	עודפם	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
62	2,160	20	(4)	(9)	9,478	11,707	601	12,308
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)								
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025:								
-	-	-	-	-	237	237	7	244
סך הכל רווח כולל לתקופה								
-	-	1	-	-	-	1	-	1
עלות תשלום מבוסס מניות								
-	-	-	-	-	(90)	(90)	-	(90)
דיבידנד שהוכרז								
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות								
-	-	-	-	-	-	-	(36)	(36)
62	2,160	21	(4)	(9)	9,625	11,855	572	12,427
יתרה ליום 31 במרץ 2025								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
הון המניות הנפוע	פרמיה על מניית	עסקאות תשלום מבוסס מניית	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפם	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
בלתי מבוקר								
62	2,152	19	(4)	(9)	8,327	10,547	501	11,048
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)								
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024:								
-	-	-	-	-	244	244	9	253
סך הכל רווח כולל לתקופה								
-	-	2	-	-	-	2	-	2
עלות תשלום מבוסס מניות								
-	-	-	-	-	(120)	(120)	-	(120)
דיבידנד שהוכרז								
62	2,152	21	(4)	(9)	8,451	10,673	510	11,183
יתרה ליום 31 במרץ 2024								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
הון המניות הנפוע	פרמיה על מניית	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניית	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפם	סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
62	2,152	19	(4)	(9)	8,327	10,547	501	11,048
יתרה ליום 1 בינואר 2024								
שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:								
-	-	-	-	-	1,531	1,531	48	1,579
-	8	(8)	-	-	-	-	-	-
-	-	9	-	-	-	9	-	9
-	-	-	-	-	-	-	52	52
-	-	-	-	-	(380)	(380)	-	(380)
62	2,160	20	(4)	(9)	9,478	11,707	601	12,308
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

התאמות בגין:

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה

פחת והפחתות

הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות

הוצאות מיסים על ההכנסה

הכנסות מימון מהלוואות שניתנו

שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה

שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה

שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה בלקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים

עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

עלייה (ירידה) בהתחייבויות אחרות

מס הכנסה ששולם, נטו

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת (לפני שינויים בקרקעות)

שינוי בקרקעות, נטו

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים	
שהסתיימה	שהסתיימה ביום	
ביום		
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
(592)	-	-
8	-	7
16	(2)	15
(444)	(92)	(120)
(25)	(10)	(6)
(11)	(2)	(3)
(28)	(51)	18
(1,076)	(157)	(89)
(380)	-	-
-	-	(36)
(33)	(10)	-
52	(1)	73
2,186	807	-
(1,615)	(180)	(96)
210	616	(59)
237	750	-
625	625	862
862	1,375	862

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

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

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

דיבידנד ששולם	
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת	
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	
אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו	
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	
פרעון אגרות חוב	

מזומנים, נטו, לפעילות מימון

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
64	77	97
620	620	-
(622)	-	-
-	120	90

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

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	
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
297	75	117
50	13	9

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

א. מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 5 באוגוסט, 1987, כחברה פרטית מוגבלת במניות, החברה מוגדרת כתושבת ישראל. החברה הינה הבעלים והמפעיל במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, של קניונים, מרכזי מסחר ופארקים למשרדים מהגדולים והמובילים בארץ. בנוסף, פועלת החברה בתחום ייזום והקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית באמצעות אביב מליסרון בע"מ בה מחזיקה החברה 100% מהון המניות.

ב. תחומי הפעילות בהן פועלת החברה:

תחום הנדל"ן המניב – שימושים עיקריים:

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

תחום "ייזום למגורים והתחדשות עירונית": תחום זה כולל את פעילות הייזום, ההקמה והשיווק של פרויקטי נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית בישראל בעיקר באמצעות החברה הבת אביב מליסרון

החברה נסחרת בבורסה החל מיום 29 ביולי, 1992

בעלת השליטה בחברה היא עופר השקעות בע"מ ("עופר השקעות") המחזיקה למועד הדוח ב-49.35% 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 7 במאי 2025, בהתאם להודעה שנמסרה לחברה, הושבו לעופר השקעות 379,998 מניות נוספות מתוך 1,900,000 מניות (כך שעד מועד זה הושבו בסך הכל 1,519,992 מניות) אשר הועברו לצורך תיחום חשיפה במסגרת עסקה פיננסית מיום 20 בינואר, 2021 בין עופר השקעות לבין בנק השקעות זר, JPMorgan, 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 7 במאי, 2025, כאמור, עלה שיעור האחזקה של עופר השקעות כך שהיא מחזיקה ב-50.15% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

מען החברה: שדרות אבא אבן 1 הרצליה פיתוח

ג. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומי:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ערוכים בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

ד. הדוחות התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ה. פרטים בדבר מדד המחירים לצרכן:

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

31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	
108.7	105.4	109.0	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	
3.43	0.29	0.29	השינוי במדד המחירים לצרכן (באחוזים)

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות החישוב שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, לרבות האמור להלן:

דוחות כספיים ביניים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2025, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. יש לעיין בדוחות כספיים אלה יחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024, והביאורים המצורפים להם.

ביאור 3 – מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן:

מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן:

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי שהוכרו בדוח על המצב הכספי. הטבלה שלהלן מציגה ניתוח של הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, בהתאם לשיטת ההערכה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

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

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

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

31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025
375	371	361
375	371	361

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך סחירים (רמה 1)

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

31.12.2024		31.3.2024		31.3.2025		התחייבויות פיננסיות
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
11,114	11,524	10,993	11,840	11,172	11,435	אגרות חוב סחירות
						הלוואות לזמן ארוך
529	549	532	556	519	542	בריבית קבועה

- (1) השווי ההוגן של אגרות החוב הסחירות מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן. כמו כן, השווי ההוגן לוקח בחשבון את יום האקס שחל לפני תאריך המאזן.
- (2) הערך בספרים של אגרות החוב כולל פרמיה/ניכיון וריבית לשלם.
- (3) הערך בספרים של ההלוואות כולל ריבית לשלם.

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

א. עדכון הערכות שווי ליום 31 במרץ 2025:

ליום 31 במרץ 2025, עודכנו הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה על ידי הנהלת החברה. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ, 2025, עליית שווי, נטו, של נדל"ן להשקעה בסך של 26 מיליון ש"ח, שנובעת בעיקר מעדכון מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד ועדכון השווי ההוגן של פרויקטים בבנייה, וזאת בעיקר בעקבות התקדמות בבנייתם ובשיווקם (חתימה על חוזי השכירות), בקיזז השקעות שביצעה החברה בנכסים קיימים אשר לא קיבלו ביטוי בשווי.

ב. דיבידנד שהוכח:

במרץ, 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח כ-1.9 ש"ח למניה. הדיבידנד שולם ביום 10 באפריל, 2025. במאי, 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח כ-1.9 ש"ח למניה. הדיבידנד ישולם ביום 24 ביוני, 2025.

ג. תשלום מבוסס מניות:

ביום 9 במרץ, 2025, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת התגמול) הקצאה של 181,570 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה ל-6 נושאי משרה בחברה (שאינם דירקטור או מנכ"ל), לנושא משרה בכירה בחברה בת וכן ל-33 מנהלים ועובדים נוספים בחברה ובחברות בנות, במסגרת מתאר לעובדים שפורסם ביום 13 במרץ, 2023 ותיקון לו אשר פורסם ביום 10 במרץ, 2025. הענקת כתבי האופציה תעשה בהתאם ובכפוף לתוכנית האופציות של החברה כפי שאושרה על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 10 באוקטובר, 2013 ו-14 באוקטובר, 2013, בהתאמה. וזאת בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני, באמצעות נאמן. הזכאות למימוש כתבי האופציה המוצעים תתגבש בשתי מנות בעלות שווי זהה, כדלקמן:

א. לאחר שנתיים ממועד הענקת כתבי האופציה, תתגבש זכאות הניצעים לקבלת המנה הראשונה (98,834 כתבי אופציה).

ב. לאחר שלוש שנים ממועד הענקת כתבי האופציה, תתגבש זכאות הניצעים לקבלת המנה השנייה (82,736 כתבי אופציה).

כתבי האופציה שיוקצו יהיו ניתנים למימוש בתוך שנתיים ממועד הבשלתם.

מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 326.85 ש"ח (כפוף להתאמות), אשר נגזר מממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור הקצאת כתבי האופציות בדירקטוריון החברה, ושיקף את הגבוה מבין: 1. שער הסגירה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור הקצאת כתבי האופציות בדירקטוריון החברה. 2. ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור הקצאת כתבי האופציות בדירקטוריון החברה. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה נאמד בסך של 13 מיליון ש"ח. סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.

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

ד. זכייה במכח במתחם ה' בשדה-דב צפון בתל-אביב על ידי אביב מליסרון:

במרץ, 2025, הודיעה החברה על זכייתה המותנית של אביב מליסרון במכרז במתחם ה' בשדה-דב צפון בתל-אביב בקרקע בשטח של 6 דונם לבניית 320 יחידות דיור, כ-3,800 מ"ר שטחי תעסוקה וכ-1,000 מ"ר שטחי מסחר. בהתאם לתנאי המכרז, העלות הצפויה בגין רכישת המקרקעין בתוספת הוצאות הפיתוח הינה בסך של כ-605 מיליון ש"ח בתוספת מס רכישה ומע"מ כדין. מימוש הזכייה במכרז כפוף לעמידה של אביב מליסרון בתנאים אשר יתקיימו בתוך 90 ימים ממועד כניסתה לתוקף של תכנית מתאר מקומית, ביניהם תשלום מלוא התמורה והוצאות הפיתוח וכן הסדרת כל ההתחייבויות מכוח חוברת המכרז. נכון למועד פרסום הדוח העסקה טרם הושלמה.

א. כללי:

מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות הראשי של החברה (ה-CODM במובן תקן IFRS 8), לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על תחומי הפעילות השונים בהם פועלת החברה. עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2024, דיווחה החברה על מגזר נכסים מניבים ומגזר אחרים שכלל את פעילות הייזום וההקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית וכן את פעילות הדיגיטל של החברה. כאמור בביאור 11 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024, במהלך הרבעון הרביעי בשנת 2024 השלימה החברה עסקה לרכישת מלוא מניותיה של אביב מליסרון. לאור החשיבות האסטרטגית שרואה החברה בהשקעה זו, החלה החברה להציג את פעילות הייזום (הכוללת ייזום והקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית) כמגזר בר דיווח וזאת החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024, כאשר ה-CODM סוקר את תוצאות מגזר הייזום ללא הפחתת עודפי העלות. מספרי ההשוואה הותאמו למפרע כך שבתקופות ההשוואה מגזר זה מוצג כמגזר בר דיווח ותוצאות אביב מליסרון מוצגות ב-100% (תוך ביטול תרומת אביב מליסרון לתוצאות בנין התקופות בהם החזיקה החברה באביב מליסרון בשיעור של 50% בטור ההתאמות). נתוני המגזרים כוללים גם את פעילותן של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, וזאת לפי חלקה של החברה בחברות אלו (למעט האמור לעיל לגבי אביב מליסרון), ומבטלות בטור ההתאמות.

ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

מאור	התאמות	סה"כ	ייזום למגורים	נכסים מניבים	
523	(13)	536	19	517	הכנסות מחיצוניים
129	2	127	19	108	הוצאות
394	(15)	409	-	409	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
26	(1)	27	-	27	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
26					הוצאות הנהלה וכלליות
4					הוצאות פרסום ושיווק
17					הוצאות אחרות
					חלק החברה ברווחי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי
7					מאזני, נטו
380					רווח תפעולי
91					הוצאות מימון, נטו
289					רווח לפני מיסים על הכנסה

ב. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024

מאור	התאמות	סה"כ	ייזום למגזרים	נכסים מניבים	
461	(61)	522	50	472	הכנסות מחיצוניים
104	(44)	148	43	105	הוצאות
357	(17)	374	7	367	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
55	(1)	56	-	56	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
18					הוצאות הנהלה וכלליות
1					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי
3					מאזני, נטו
396					רווח תפעולי
73					הוצאות מימון, נטו
<u>323</u>					רווח לפני מיסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

מאור	התאמות	סה"כ	ייזום למגזרים	נכסים מניבים	
2,016	(153)	2,169	129	2,040	הכנסות מחיצוניים
500	(84)	584	112	472	הוצאות
1,516	(69)	1,585	17	1,568	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
1,086	(61)	1,147	-	1,147	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
83					הוצאות הנהלה וכלליות
11					הוצאות פרסום ושיווק
13					הוצאות אחרות
					חלק החברה ברווחי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי
62					מאזני, נטו
2,557					רווח תפעולי
567					הוצאות מימון, נטו
<u>1,990</u>					רווח לפני מיסים על הכנסה

ג. ניתוח הכנסות לפי סוגי שימושים:

<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</u>	<u>לתקופה של שלושה חודשים</u>	<u>לתקופה של שלושה חודשים</u>	
<u>2024</u>	<u>שהסתיימה ביום 31 במרץ</u>	<u>שהסתיימה ביום 31 במרץ</u>	
	<u>2024</u>	<u>2025</u>	
1,501	358	372	מסחר
490	103	132	משרדים והייטק
<u>25</u>	<u>=</u>	<u>19</u>	יזום למגורים
<u>2,016</u>	<u>461</u>	<u>523</u>	סה"כ *

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

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במוץ 2025

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

בלתי מבוקר

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2025

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

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
2	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
3	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
4-6	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7-8	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

מבא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מליסרון בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר סך ההשקעה בה הסתכם לסך של כ-528 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ 2025 ואשר הרווח מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ-7 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

בריטמן אלמגור זר ושות'**רואי חשבון****A Firm in the Deloitte Global Network****תל -אביב, 20 במא, 2025**

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

משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד אילת מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il
משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי הפנינה 8, רעננה	משרד ראשון לציון - מתחם מילניא שדרות ראשונים 23 ראשון לציון	

31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים			
נכסים שוטפים:			
660	1,249	786	מזומנים ושווי מזומנים
375	371	361	נכסים פיננסיים לזמן קצר
15	674	-	פקדונות לזמן קצר
10	8	16	לקוחות
31	9	23	חייבים ויתרות-חובה
317	512	314	חברות בנות
112	112	112	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
1,520	2,935	1,612	
נכסים לא שוטפים:			
12,529	10,844	10,735	השקעות במוחזקות
3,347	3,508	3,328	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
14	32	14	נכסים בלתי מוחשיים
5	4	7	רכוש קבוע
7,682	7,111	10,879	נדל"ן להשקעה
34	-	35	נכסים אחרים
23,611	21,499	24,998	
25,131	24,434	26,610	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
123	120	767	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות
1,482	1,641	1,625	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
86	71	150	ספקים ונותני שירותים
182	301	263	זכאים ויתרות-זכות
43	10	19	הפרשות
1,916	2,143	2,824	
התחייבויות לא שוטפות:			
9,947	10,126	9,744	אגרות חוב
507	512	503	התחייבויות לתאגידים אחרים לזמן ארוך
1,042	969	1,669	מיסים נדחים
1	1	2	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
11	10	13	התחייבויות לאחרים
11,508	11,618	11,931	
הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:			
2,229	2,222	2,230	הון מניות נפרע וקרנות הון
9,478	8,451	9,625	עודפים
11,707	10,673	11,855	
25,131	24,434	26,610	
20 במאי, 2025			
אורן הילינגר	אופיר שריד	ליאורה עופר	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	המידע הכספי הנפרד
המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד ממידע כספי ביניים נפרד.			

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		
שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום		
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
517	105	141	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
127	27	30	עלויות אחזקה ותפעול
390	78	111	רווח גולמי
33	8	8	הוצאות הנהלה וכלליות
5	-	1	הוצאות שיווק
352	70	102	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
17	-	15	הוצאות אחרות
383	47	29	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
718	117	116	רווח (הפסד) תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
623	90	91	הוצאות מימון
325	73	51	הכנסות מימון
1,225	165	178	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,645	265	254	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
114	21	17	הוצאות מיסים על ההכנסה
1,531	244	237	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כתברה אם

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
1,531	244	237
(1,225)	(165)	(178)
(883)	(47)	(29)
27	3	3
9	2	1
114	21	17
17	1	1
392	30	7
(126)	(4)	(19)
(33)	(11)	(1)
323	74	39
4	6	(2)
(43)	(2)	13
35	4	(2)
(27)	1	7
1	-	-
(80)	9	16
3	-	(29)
296	83	26

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם התאמות בגין:
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
הוצאות בנין תשלום מבוסס מניות
הוצאות מיסים על ההכנסה
שערך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
שערך אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה
שערך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שנצברה
שערך נכסים פיננסיים לזמן קצר

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

ירידה (עלייה) בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
עלייה בהתחייבויות אחרות

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

מס הכנסה שהתקבל (ששולם), נטו

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
	31.3.2024	31.3.2025	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
מבוקר			
-	-	3	מיזוג חברות מוחזקות (ביאור 1 ד)
(625)	-	-	רכישת חברה מוחזקת
626	148	219	החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
(25)	(10)	-	מיסים ששולמו בגין נדל"ן להשקעה
16	(2)	15	השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
(22)	(13)	(2)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים ורכוש קבוע
(283)	(49)	(49)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(13)	(51)	15	פקדון לזמן קצר
(326)	23	201	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
(380)	-	-	דיבידנד ששולם
(21)	(5)	(5)	פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(2)	(1)	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
2,186	807	-	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
1,615	(180)	(96)	פרעון אגרות חוב
168	621	(101)	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
138	727	126	עליה במזומנים ושווי מזומנים
522	522	660	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
660	1,249	786	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	לתקופה של שלושה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה ביום	
ביום	31.3.2024	31.3.2025
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
38	20	71
620	620	-
(622)	-	-
-	120	90

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

הפקדה בנאמנות בגין הנפקת אג"ח

פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה	לתקופה של שלושה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה ביום	
ביום	31.3.2024	31.3.2025
31.12.2024	31.3.2024	31.3.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
240	67	90
157	56	29

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 3 לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2025 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ומפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.

ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו וכן בביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2025

ד. כניסה למיזוג:

מיזוג קניין רמת אביב בע"מ וגרופת קניות חברתיות בע"מ

ביום 1 ביולי, 2024, דיווחה החברה בדבר מיזוגים סטטוטוריים שאינם מהותיים, אשר עם השלמתם תמוזגנה קניין רמת אביב בע"מ (להלן- "רמת אביב") וגרופת קניות חברתיות בע"מ (להלן- "גרופת"), חברות מוחזקות בבעלות מלאה של החברה, עם ולתוך החברה. כתוצאה מהמיזוגים כאמור, יועברו כל נכסיהן והתחייבויותיהן של רמת אביב וגרופת (להלן- "החברות המתמזגות") לחברה, והן תחדלנה מלהתקיים כחברות נפרדות ותחוסלנה. ביצוע המיזוגים הינו חלק ממהלך שינוי מבנה פנימי הנוגע לחברות מוחזקות 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 וגרופת נקבע ליום 30 ביוני, 2024. הסכמי המיזוג והשלמת ביצועם תלויים ומוותנים 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.

ביום 5 במרץ 2025 התקבלה החלטת מיסוי בהסכם "מסלול ירוק" (להלן- "החלטת המיסוי") מהחטיבה המקצועית של רשות המיסים בעניין פטור ממס בשינוי מבנה לפיו ימוזגו רמת אביב וגרופת עם ולתוך החברה בהתאם ובכפוף להוראות סעיף 103 לפקודה וזאת ביום 30.6.2024 (להלן- "המיזוג").

להלן המגבלות והתניות העיקריות שנקבעו בהחלטת המיסוי:

רוב הנכסים שהועברו במסגרת המיזוג ורוב הנכסים שהיו ברשות החברה ערב המיזוג, לא ימכרו בתקופה של שנתיים ממועד המיזוג, ויעשה בהם שימוש מקובל, בנסיבות העניין, במהלך עסקי החברה.

במהלך שנתיים ממועד המיזוג תמשיך החברה את הפעילות הכלכלית העיקרית שהייתה לה, ואת הפעילות הכלכלית שהייתה ברמת אביב ובגרופת ערב המיזוג.

לא ניתנה ולא תינתן לרמת אביב ו/או לגרופת ו/או לבעלי המניות בהן ו/או לכל צד קשור להן, תמורה כלשהי, בין במישרין ובין בעקיפין, בכסף ו/או בשווה כסף, לרבות בדרך של חו"ז או יתרה כלשהי בשל המיזוג.

ביום 30 במרץ, 2025, מוזגו החברות המתמזגות עם ולתוך החברה וחוסלו. החברה פועלת לקיום התנאים והמגבלות שנקבעו במסגרת החלטת המיסוי.

ביאור 1 – פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד (המשך):

ד. כניסה למיזוג (המשך):

3	מזומנים בחברות הממוזגות למועד המיזוג
=	מזומנים ששולמו תמורת המיזוג
3	מזומנים נטו

הסכומים שהוכרו ביום 31.03.2025 (מועד המיזוג) בק נכסים והתחייבויות:

2	לקוחות
6	חייבים
21	מס הכנסה לקבל
1	רכוש קבוע
3,067	נדל"ן להשקעה
642	אשראי לזמן קצר מבנקים
(15)	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
(13)	זכאים ויתרות זכות
(1)	התחייבויות לאחרים
(622)	מיסים נדחים, נטו
1,804	סה"כ נכסים, נט

הנכסים נט, הועברו כנדרש:

(1,986)	השקעות במוחזקת
179	הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

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 20 במאי 2025 על הדוח הכספי המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 20 במאי 2025 על הדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 20 במאי 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 972 (2) 501 8888 פקס: 972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 972 (4) 860 7333 פקס: 972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 972 (8) 637 5676 פקס: 972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 972 (73) 399 4455 פקס: 972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם
מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

דוח רבעוני בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בתאגיד



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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2024 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.12.2024 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 השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

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

מצא: הצהרות המנהל הכללי וסמנכ"ל הכספים.

תאריך: 20 במאי, 2025

מליסרון בע"מ

שמות החותמים	תפקידם	חתימה	תאריך
ליאורה עופר	יו"ר דירקטוריון	_____	20.5.2025
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	20.5.2025

הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2025 (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: 20 במאי, 2025

אופיר שריד, מנכ"ל

הצהרת סמנכ"ל הכספים

אני, אורן הילינגר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2025 (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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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: 20 במאי, 2025

אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים