

מליסרון

דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2025



מליסרון

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

בימים 7.5.2025 ו- 10.8.2025 בהתאם להודעות שנמסרה לחברה, הושבו לעופר השקעות בע"מ ("עופר השקעות"), בעלת השליטה בחברה, 379,998 מניות נוספות (פעילה רביעית), ו- 380,008 מניות נוספות (פעילה חמישית ואחרונה), בהתאמה מתוך 1,900,000 מניות (כך שעד מועד זה הושבו מלוא 1,900,000 המניות) אשר הועברו לצורך תיחום חשיפה במסגרת עסקה פיננסית מיום 20.1.2021 בין עופר השקעות לבין בנק השקעות זר, JPMorgan ("הגוף הפיננסי"), ואשר בהתאם לתנאי העסקה הפיננסית תוחזרנה לעופר השקעות לשיעורין במועדים הקבועים בהסכם במספר מועדי סגירה (החל מהרבעון השני של שנת 2024 ועד לרבעון השלישי של שנת 2025), והכל כמפורט בדיווח מיידי של החברה מיום 20.1.2021 (אסמכתא מס': 2021-01-008728), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים אודות השבת מניות כאמור (פעילה ראשונה) מיום 10.7.2024, ראו בדיווח מיידי של החברה מיום 11.7.2024 (אסמכתא מספר: 2024-01-071424), המובא על דרך ההפניה. לפרטים נוספים אודות השבת המניות (פעילה שנייה), ראו בדיווח מיידי של החברה מיום 10.10.2024 (אסמכתא מס': 2024-01-609867), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים אודות השבת המניות (פעילה שלישית), ראו בדיווח מיידי של החברה מיום 28.1.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-007338), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים אודות השבת המניות (פעילה רביעית), ראו בדיווח מיידי של החברה מיום 7.5.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-032247), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים נוספים אודות השבת המניות (פעילה חמישית ואחרונה), ראו בדיווח מיידי של החברה מיום 10.8.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-059085), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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

ביום 13.8.2025 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.

¹ הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר פורסם ביום 10 במרץ 2025 כפי שתוקן ביום 11 במרץ 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-015620 ו- 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 העדכון לרבעון הראשון לשנת 2025 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה (פורסם ביום 21 במאי 2025 מס' אסמכתא: 2025-01-035574) 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.

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

3.1 סעיף 12.1 נתונים עיקריים של קניון עופר רמת אביב³ יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025		נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	
2024			
3,054	3,067	3,114	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
189	46	45	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)**
144	5	39	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.43%	*6.3%	*6.25%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
121	129	133	שווי זכויות/קרקעות/נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
528	525	525	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ⁴
104	108	109	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ⁵

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

** הירידה ב-NOI בתקופה מיוחסת לסגירה זמנית של מספר חנויות בקניון לצורך שיפוץ ושיפור התמהיל כחלק מהעבודות להשלמת בניית הקומה הנוספת.

3
4
5

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

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025		נתונים עיקריים
	רבעון 1	רבעון 2	(הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
2024			
2,829	2,846	2,909	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
177	45	46	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
156	10	39	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
99%	99%	98%	שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.45%	*6.45%	*6.45%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
208	203	206	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ⁶
71	73	77	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ⁷

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

⁶ ראו ה"ש 4 לעיל.

⁷ ראו ה"ש 4 לעיל.

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

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

נתונים עיקריים		
שנה שוטפת 2025		
מספרי השוואה	רבעון 1	רבעון 2
2024		
2,037	2,041	2,094
138	38	35
128	2	51
100%	100%	100%
*6.79%	*6.99%	*6.95%
193	197	198
65	65	65

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

8 ראו ה"ש 4 לעיל.

9 ראו ה"ש 4 לעיל.

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

נתונים עיקריים		
(הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)		
מספרי השוואה	שנה שוטפת 2025	
	רבעון 1	רבעון 2
2,169	2,173	2,203
136	37	35
102	3	27
100%	100%	100%
*6.60%	*6.90%	*6.77%
237	234	230
71	68	70

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

10 ראו ה"ש 4 לעיל.

11 ראו ה"ש 4 לעיל.

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

נתונים עיקריים		
שנה שוטפת 2025		
מספרי השוואה	רבעון 1	רבעון 2
2024		
1,578	1,581	1,632
104	27	26
144	1	45
100%	99.4%	98.9%
*6.64%	*6.82%	*6.76%
144	145	145

* 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.

4.4. 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 י"ח) של החברה):

מספרי השוואה	נתונים עיקריים		
	שנה שוטפת 2025		
	(הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 50%)		
2024	רבעון 1	רבעון 2	
1,666	1,677	1,702	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
73	20	22	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
122	2	18	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
98%	97%	95%	שיעור תפוסה (באחוזים)
*6.51%	*6.43%	*6.33%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
401	406	365	שווי זכויות/קרקעות/נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
97	96	96	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ¹⁴

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

5. 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 (להלן: "חברת הפרויקט") 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-דב 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).

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. ביום 30 ביוני 2025, התקבלה הודעת זכייה סופית והעסקה צפויה להיות מושלמת כולל העברת מלוא התמורה בתוך 90 יום ממועד זה, דהיינו עד ליום 28 בספטמבר 2025. 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': 2025-01-021135), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה.

6. 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:

6.1 ביום 25 במאי 2025 סיימה גב' רינת גזית את כהונתה כדירקטורית חיצונית בחברה, בתום תשע שנות כהונה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 במאי 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-037104), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

6.2 ביום 30 במאי 2025 חדל מר איתי בניאן לכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי וחדשנות בחברה.

6.3 ביום 13 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה, את מינויו של מר אבי יעקובוביץ 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.

6.4 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.

7. סעיף 21 לפרק תיאור עסקי התאגיד (מימון), יעודכן כמפורט להלן:

7.1 סעיף 21.5 (מימון חוץ בנקאי) יעודכן כמפורט להלן:

7.1.1 ביום 3.6.2025 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה (כפי שתוקן ביום 4.6.2025), לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה בשני מכרזים נפרדים ובלתי תלויים: עד 419,131,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) בדרך של הרחבת סדרה קיימת ועד 764,573,000 ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) סחירים בדרך של הנפקת סדרה חדשה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. ביום 4.6.2025, דיווחה החברה כי במכרזים שערכה לציבור נקבע כי החברה תנפיק 359,216,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) בתמורה לסך כולל של 399,088,976 ש"ח, וכן 676,344,000 ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) בתמורה לסך כולל של 676,344,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיוחדים של החברה מיום 3.6.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-039939), מיום 4.6.2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-040119 ו-2025-01-040261) ומיום 5.6.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-040421), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

7.1.2 ביום 23.7.2025 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה עד 709,330,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א) בדרך של הרחבת סדרה קיימת, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. ביום 24.7.2025, דיווחה החברה כי במכרז שערכה לציבור נקבע כי החברה תנפיק 629,497,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א) בתמורה לסך כולל של כ-709.4 מיליון ש"ח (ברוטו). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיוחדים של החברה מיום 23.7.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-054888), מיום 24.7.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-055324 ו-2025-01-040261) ומיום 27.7.2025 (אסמכתא מס': 2025-01-055544), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. תמורת ההנפקה (נטו) תשמש את החברה לביצוע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה בסך של 585 מיליון ש"ח ע.ג. (כ-704 מיליון ₪ כולל ריבית והצמדה), לפרטים ראו סעיף 9 להלן.

7.2 סעיף 21.6 (מימון בנקאי) יעודכן כמפורט להלן:

לפרטים אודות התקשרות החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם מימון מעודכן המובטח בשעבוד על זכויות החברה בקניין רמת אביב ואשר מועד הפירעון הסופי לפיו הוארך עד ליום 1.7.2027, ראו עמוד 15 לדוח הדירקטוריון.

7.3 סעיף 21.9 (דירוג האשראי של החברה) יעודכן כמפורט להלן:

7.3.1 לפרטים בדבר מתן דירוג '1A-1+' על ידי חברת Standard & Poor's Maalot ("מעלות"), להיקף של עד 500 מיליון ש"ח ע.ג. להנפקה של סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) ומתן דירוג '1AA' על ידי חברת מעלות להיקף של עד 360 מיליון ש"ח שתבוצע באמצעות הרחבת אגרות חוב (סדרה י"ט) המובטחת בנדל"ן (עד למגבלת שיעור LTV של 80%), ועדכון להיקף של עד 677 מיליון ש"ח ע.ג. להנפקה שתבוצע באמצעות הנפקת סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (סדרה 5),

ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 28.5.2025 (אסמכתא מס': 01-038208-2025) ומיום 29.5.2025 (אסמכתא מס': 01-038897-2025), דיווח משלים מיום 3.6.2025 (אסמכתא מס': 01-039708-2025) ודיווח מתקן מיום 4.6.2025 (אסמכתא מס': 01-040083-2025), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

7.3.2. לפרטים בדבר מתן דירוג 'ilAA' על ידי חברת Standard & Poor's Maalot ("מעלות"), להיקף של עד 400 מיליון ש"ח ע.ג. שתבוצע באמצעות הרחבת אגרות חוב (סדרה כ"א), ועדכון להיקף של עד 630 מיליון ש"ח ע.ג. להנפקה שתבוצע באמצעות הרחבת אגרות חוב (סדרה כ"א), ראו דיווחים מיידיים של מעלות מיום 22.7.2025 (אסמכתא מס': 01-054317-2025) ומיום 23.7.2025 (אסמכתא מס': 01-054674-2025), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה נכון ליום 30.6.2025 ראו דיווח מידי של החברה מיום 7.7.2025 (אסמכתא מס': 01-049942-2025), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

9. סעיף 20.2 לפרק פרטים נוספים על התאגיד (פדיון מוקדם של אגרות חוב), יעודכן כמפורט להלן:

יצוין, כי ביום 22.7.2025, אישר דירקטוריון החברה ביצוע פדיון מוקדם חלקי ומותנה, ביוזמת החברה, של אגרות חוב (סדרה י"ד) של החברה, אשר יבוצע ביום 14 באוגוסט 2025, אשר הותנה בהנפקת אגרות חוב (סדרה כ"א) של החברה בדרך של הרחבת סדרה, אשר הושלמה למועד פרסום הדוח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי משלים של החברה מיום 27.7.2025 (אסמכתא מס': 01-055677-2025), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

תאריך:	13 באוגוסט, 2025	מליסרון בע"מ
שמות החותמים	תפקיד	חתימה
ליאורה עופר	יו"ר הדירקטוריון	13.8.2025
אופיר שריד	מנכ"ל	13.8.2025

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה

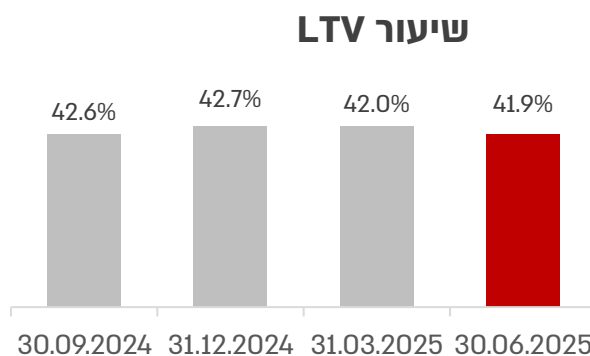
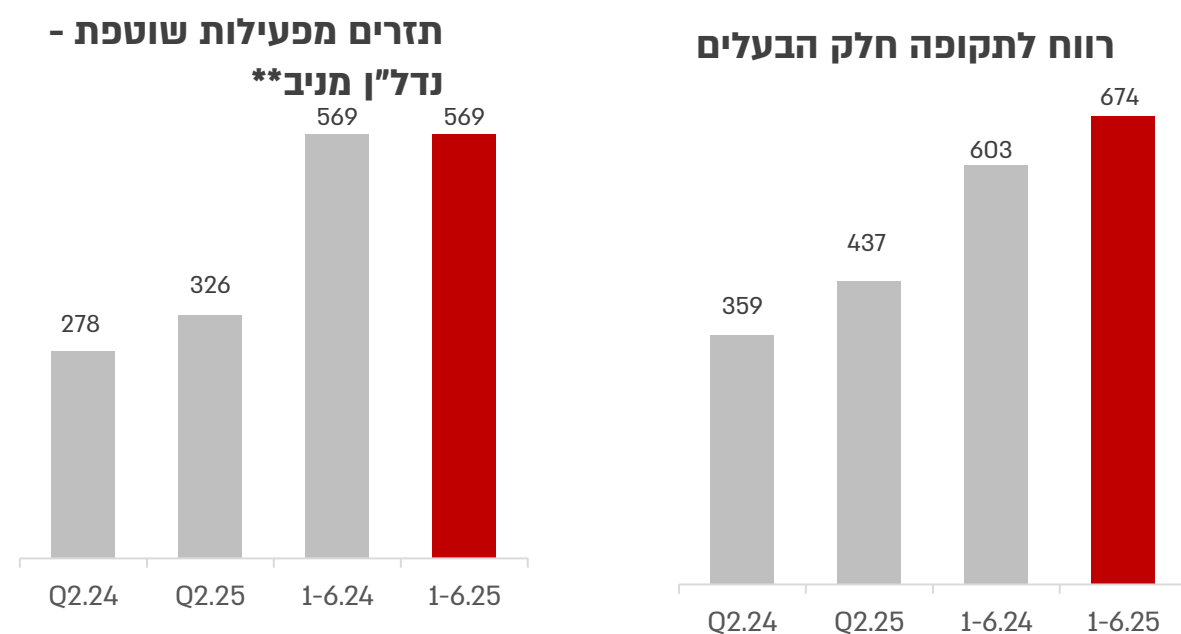
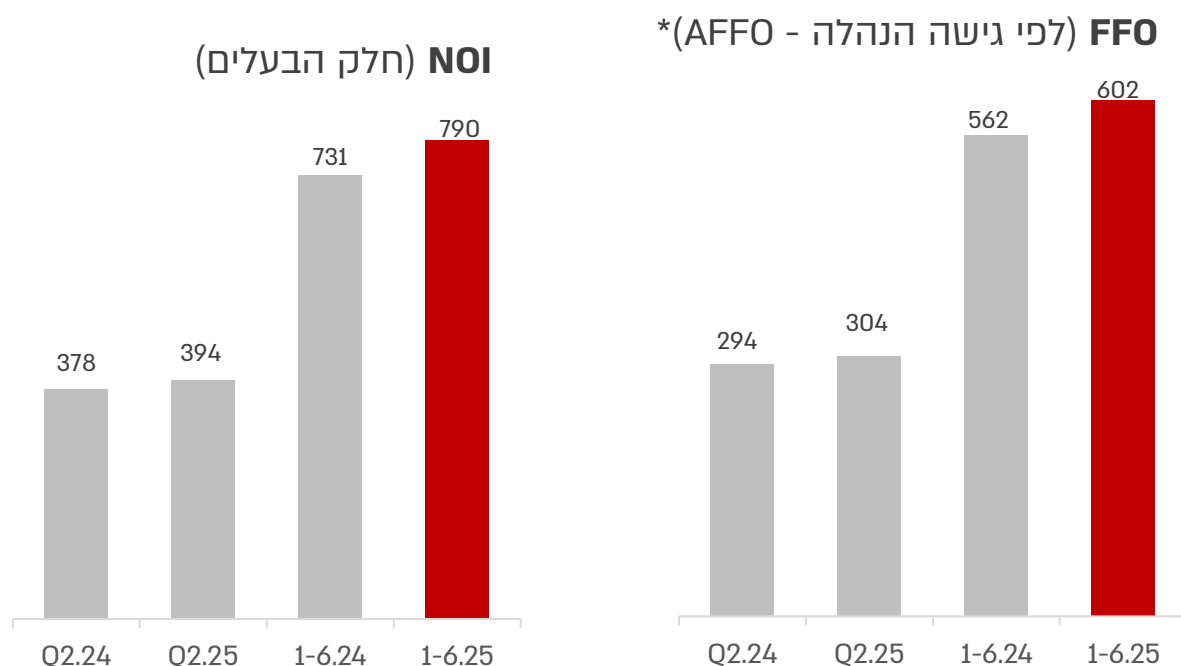
ביום 30 ביוני 2025



מליסרון – במספרים

2.37% ריבית אפקטיבית צמודה ממוצעת	3.01 מח"מ חוב	AA/Stable דירוג אשראי	18 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 13.08.2025	נתוני שווי וחוב
				
98.9% שיעור תפוסה	18.5 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהלים	2,400 מספר שוכרים	536 אלף מ"ר + 20,000 חניות שטחי השכרה מנוהלים	18 קניונים
				
95.2% שיעור תפוסה	9.4 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהלים	370 מספר דיירים	484 אלף מ"ר + 8,000 חניות שטחי השכרה מנוהלים	6 פארקי הייטק + משרדים בקניונים
				
100% שיעור תפוסה	1.2 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהלים	41 אלף מ"ר שטחי השכרה מנוהלים		5 נכסים בעלי שוכר יחיד
				
	105 מיליון ש"ח NOI צפוי בהנבה מלאה (חלק החברה)	62 אלף מ"ר שטחי השכרה (חלק החברה)		נדל"ן בהקמה
				
	117-128 מיליון ש"ח NOI צפוי בהנבה מלאה (חלק החברה)	84 אלף מ"ר שטחי השכרה (חלק החברה)		נכסים בייזום
				
2.5 מיליארד ש"ח רווח גולמי צפוי (100%)	15.2 מיליארד ש"ח הכנסות צפויות מייזום (100%)	4,700 צפי דירות לבנייה		מגורים

תוצאות החברה ברבעון השני של שנת 2025 ובמחצית השנה הראשונה של שנת 2025 בהשוואה לתקופות המקבילות בשנת 2024 (במיליוני ש"ח)



*-FFO לפי גישת רשות ניירות ערך במחצית השנה הראשונה וברבעון השני של שנת 2025 עמד על 425 מיליון ש"ח ועל 160 מיליון ש"ח, בהתאמה. ראו עמוד 30 לדוח דירקטוריון זה.

3 ** התזרים השוטף ששימש לפעילות המגורים הסתכם ב-137 מיליון ש"ח, אשר עיקרו שימש להשקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה.

במהלך השנה המשיכה מדינת ישראל להתמודד עם אתגרי המלחמה והשפעותיה, כאשר בנוסף למערכה המתמשכת בעזה ובגבול הצפוני נפתחה מערכה בת 12 יום אל מול איראן. בעוד למלחמה בגזרת עזה היו בתקופת הדוח השפעות מוגבלות על פעילותה של החברה, מלחמת 12 הימים מול איראן הביאה לפגיעה בפעילות העסקית במשך לרבות סגירת הקניונים של החברה למשך עשרה ימים (למעט עסקים חיוניים). לצד זאת, ותודות לחיילי צה"ל וכוחות הבטחון, אזרחי ישראל ממשיכים להציג חוסן ועוצמה ומקיימים שגרה לצד המלחמה. כך אנו עדים בשנים האחרונות, פעם אחר פעם, להתאוששות מהירה וחזקה בפדיונות לאחר תקופה בה הקניונים נאלצו להיות סגורים. כך, מיום סיום המלחמה, 25 ביוני, 2025, ועד סמוך למועד פרסום דוח זה עלו הפדיונות לעומת תקופה מקבילה אשתקד (לפי נתוני RIS) בכ-15%.

הפדיונות בקניוני החברה בחמישה החודשים הראשונים היו זהים בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2024 (שהיתה שנת שיא בפדיונות החברה) וגבוהים ב-11% מהפדיונות בתקופה המקבילה בשנת 2023.

החברה הציגה במחצית הראשונה של שנת 2025 המשך צמיחה בכל המדדים התפעוליים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד:

הרווח התפעולי (NOI) חלק הבעלים גדל ב-8% ועומד על קצב שנתי של כ-1.6 מיליארד ש"ח, הרווח התזרימי (AFFO) גדל ב-7% ועומד על קצב שנתי של כ-1.2 מיליארד ש"ח. בתקופת הדוח נמשכה גם המגמה שנרשמה בשנים קודמות של עלייה ריאלית בדמי השכירות, אשר עלו בשיעור ממוצע של כ-7% (בחוזים חדשים, בחידושי חוזים ובמימוש אופציות).

החברה ממשיכה בתנופת עשייה וצמיחה, ובפעילות יציבה עם בסיס תפעולי חזק, פורטפוליו נכסים מגוון ואיכותי, וצבר פרויקטים נרחב בפיתוח.

עיקר ההתפתחויות העסקיות בתקופה:

- המשך אכלוס מגדל לנדמארק A אשר שווק במלואו בעיקר לחברות הייטק מובילות 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 הרחבת קניון עופר נוף הגליל, שיהפוך לקניון האזורי התשיעי של החברה באופן שיאפשר הכנסת שוכרי עוגן גדולים וגיוון המתחם (ה-NOI הצפוי של המתחם לאחר ההגדלה יעמוד על 68 מיליון ש"ח (100%)). מרבית השטחים שווקו בהצלחה.
- המשך בניית קניון עופר יבנה שיכלול שטח של 17,000 מ"ר מסחר ו-7,300 מ"ר משרדים. מרבית שטחי המסחר 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 בחודשים הקרובים, להתחלת בנייה של תוספת 11,000 מ"ר משרדים וכן של כ-200 מקומות חניה בקניון עופר רחובות. במקביל מבוצעים בקניון זה מהלכים משמעותיים להשבחת תמהיל הכוללים כניסה של מותגים חדשים ומעבר של חנויות קיימות לחנויות חדשות, משודרגות ועדכניות.
- אביב מליסרון זכתה במרכז 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 במהלך השנה בפרויקטים בהיקף של כ-560 יחידות דיור. בכך הגדילה את צבר הדירות לכ-9,550 יחידות דיור, מתוכן 4,700 בשלבים מתקדמים ו-4,850 בשלבי תכנון ראשוניים. כיום לאביב מליסרון חמישה פרויקטים בבנייה והיא ממשיכה בהיערכות לתחילת הקמתם של חמישה פרויקטים נוספים, כך שבסך-הכל בשנת 2025 יהיו בשלבי בנייה שונים עשרה פרויקטים להקמה של כ-1,270 יחידות דיור.

בנוסף, המשיכה החברה בשדרוג נראות נכסיה הקיימים ובהשבחת התמהיל וגיוון בקניוני החברה, במסגרת זו ממשיכה החברה להשקיע בהשבחת התמהיל בעופר הקריון. בעופר הקניון הגדול פתח תקווה נערכת החברה לשיפוץ השטחים הציבוריים, בהשקעה 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.

פעילות הקניונים ומרכזי המסחר – במהלך הרבעון השני פתחה ישראל במלחמה בת 12 ימים מול איראן. בתקופה זו נסגרו קניוני החברה למשך עשרה ימים. עם סיום המלחמה ופתיחתם המחודשת של הקניונים ועד לסוף חודש יולי, נרשם זינוק בפדיונות של כ-15% (לפי נתוני RIS), לעומת התקופה המקבילה אשתקד שהיתה כאמור שנת שיא בפדיונות. להערכת החברה, השפעת המלחמה על יציאת ישראלים לחו"ל תורמת אף היא לעלייה בפדיונות. במטרה להקל על השוכרים ולסייע להם בהתמודדות עם השלכות המצב הביטחוני, גיבשה החברה מתווה הכולל פריסת דמי השכירות עבור חודש יולי 2025 לשלושה תשלומים.

פעילות פארקי ההייטק והמשרדים – 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 פועלים במתכונת מלאה, למעט בזמן ימי המלחמה מול איראן, שבמהלך חלק מהם אתרי הבנייה היו סגורים או לא פעלו באופן מלא. המחסור שהיה קיים בפועלים בתחומים מסויימים מאז תחילת מלחמת חרבות ברזל, התמתן ואף התייצב במרבית מאתרי הבנייה בהם פועלת החברה.



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

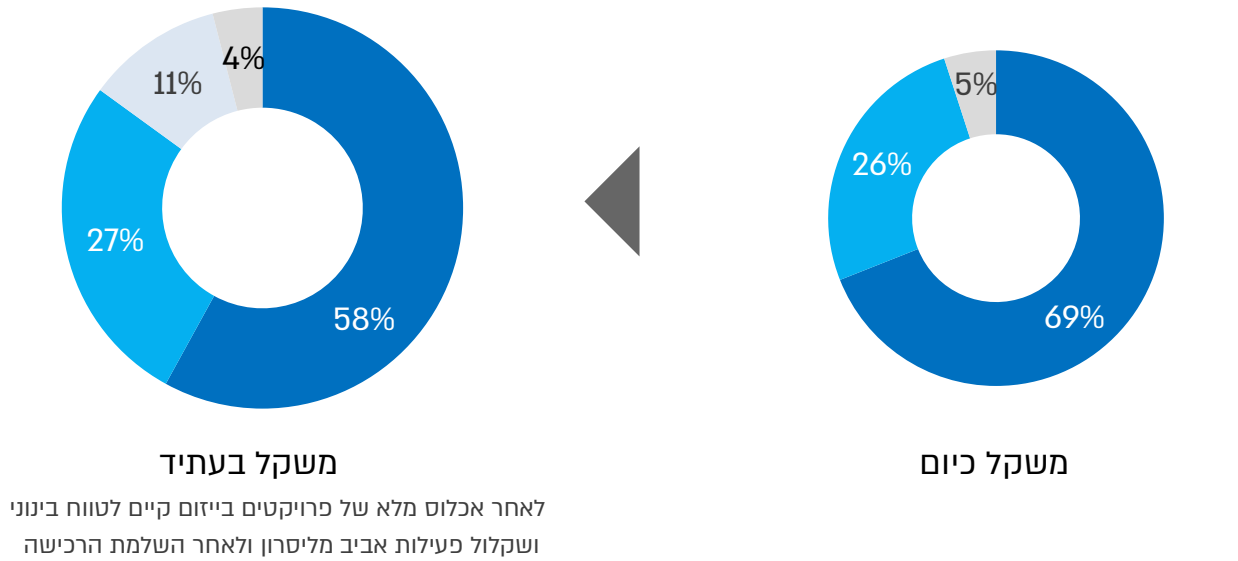
- השקעות תדירות בחידוש ונראות הנכסים, גיוון והתאמת התמהיל, השבחת הנכסים הקיימים ומיצוי הזכויות הקיימות בהם
- ייזום ובנייה של פרויקטים לרבות בתחום המגורים וההתחדשות העירונית
- איתור הזדמנויות לרכישת נכסים וקרקעות בתחומי פעילותה של החברה
- יצירת חדשנות דיגיטלית וטכנולוגית לצורך חיזוק הקשר עם הלקוח, שיפור 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 המנכ"ל ביחס להערכות, תחזיות וציפיות הנוגעות להמשך פעילותה של החברה, שיפוז ופיתוח נכסים לרבות בקשר עם עופר רמת אביב, מגדל לנדמארק (לרבות התחלת שיווק המגורים), התחלת תוספת הבנייה בעופר רחובות, פעילות אביב מליסרון (לרבות צפי התחלות בנייה בשנת 2025 וההערכות בקשר עם העלות הכוללת והרווח הגולמי הצפויים של פרויקט שדה דב), וכן, מטרות ויעדי החברה המפורטים לעיל, ה-NOI וה-AFFO הצפויים ומועד השלמת הבנייה הצפוי, ההתפתחויות בעופר נוף הגליל ובעופר יבנה, היערכות לשיפוצים וצפי ההשקעה בעופר הקניון הגדול פתח תקווה, קידום תב"עות והיתרים בעופר הכרמל, עופר יקנעם ובנכס ברחוב לינקולן בתל-אביב, 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 בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה ובכלל כן שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, מחירי תשומות הבנייה, אי הוודאות ביחס לאופי ומשך המלחמה, וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 30 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 כפי שפורסם ביום 11 במרץ 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-016144), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (להלן: "הדוח התקופתי של החברה").

חלוקת פעילות החברה לפי שיוך קטגורי

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



הערות:

- חלק החברה במגזר המגורים נלקח לפי ממוצע הרווח הגולמי הצפוי בשנים 2026-2031
- 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, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה אודות פעילויותיה השונות, לרבות אודות מועדי סיום פיתוח ואכלוס של פרויקטים של אביב 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, הרווח הגולמי בפועל בפרויקטים, 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.



עופר יבנה - הדמייה

מצבת הנכסים המניבים

שטח (חלק החברה)	שיעור תפוסה	שווי מיוחס למניב	שווי מיוחס לזכויות והקמה	NOI לתקופת הדוח	שיעור היוון משוקלל	אחוז מה-NOI
אלפי מ"ר	%	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	%	%
274	99.3%	12,105	220	398	6.99%	50%
91	97.0%	2,101	385	69	7.02%	9%
41	98.5%	785	104	27	7.53%	3%
68	99.3%	1,509	44	54	7.15%	7%
388	95.2%	6,796	983	206	6.83%	26%
42	100%	1,203	4	36	6.08%	5%
904	97.3%	24,499	1,740	790	6.93%	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 הנגיל אשר בנייתו הסתיימה לאחרונה ושיעור התפוסה בו עומד על 24%.
3. מנתוני השטח ושיעור התפוסה 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 לשיפוץ משמעותי (כולל החלפת מעטפת הבניין) אשר להערכת החברה יימשך כשנתיים.

שיוך קטגורי

מתחמים אזוריים		קניונים מקומיים		משרדים	
קניונים אזוריים	מתחמי עודפים ופאוור 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 קניותר	עופר קניותר	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 תקופת הדוח של שנת 2025 חתמה החברה על 352 חוזים, כדלקמן:

מסחר		מימושי אופציות וחידושי חוזים		משרדים		מימושי אופציות וחידושי חוזים		חילופי שוכרים
מספר חוזים	207	50	מספר חוזים	15	5	מספר חוזים	15	5
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	40	8	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	22	7	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	22	7
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	90	19	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	22	4	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	22	4
שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	4%	27%	שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	2%	29%	שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	2%	29%

חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה ויזום חדש			מסחר	משרדים
מספר חוזים	59	16		
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	16	15		
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	28	*14		

*חלק החברה

נתונים עיקריים על נכסי החברה המניבים המהותיים ליום 30 ביוני, 2025

שם הנכס, מיקום	אחוז בעלות אפקטיבי בנכס	סך שטחי השכרה (GLA)	NOI לתקופת הדוח	שיעור תפוסה	עומס פדיון מצטבר לתקופה (*)	NOI שנתי מותאם (**)	שווי נדל"ן מניב	שווי נדל"ן בהקמה וזכויות
		במ"ר	במיליוני ש"ח	%	%		במיליוני ש"ח	
קניון עופר, רמת אביב	100%	33,766	92	100%	10.8%	194	2,981	133
עופר הקריון, קרית ביאליק (***)	100%	92,499	90	98.3%	10.4%	195	2,866	43
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	55,447	72	99.6%	10.7%	146	2,151	52
עופר גרנד, חיפה	100%	58,707	74	100%	9.9%	146	2,089	5
עופר גרנד, באר שבע	100%	55,252	53	98.9%	8.8%	114	1,621	11
קניון עופר, רחובות	100%	43,562	49	99.7%	9.6%	108	1,488	15
עופר בילו סנטר, צומת בילו	72%	45,630	43	98.1%	8.8%	90	1,309	-
פארק עופר פתח תקווה (****)	74%	132,790	59	88.3%	-	139	2,219	2
Landmark מנדל A, תל-אביב (*****)	50%	51,933	52	97%	-	115	1,813	341
סך נכסים מהותיים		569,586	584	96.9%		1,247	18,537	602
שאר הנכסים המניבים		383,245	234	98.0%		474	6,938	1,139
בנטרול חלק המיעוט		(48,725)	(28)	-		(64)	(976)	(1)
סה"כ נכסים מניבים (נטו)		904,106	790	97.3%		1,657	24,499	1,740
סך שווי נדל"ן להשקעה חלק החברה האפקטיבי (מאוחד מורחב) (במיליוני ש"ח)								
26,239								

(*) עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון בתקופה של ששת החודשים הראשונים 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. במהלך הרבעון השני של 2025 הסתיים עיקר השינוי ובחודש יוני נפתחו מספר חנויות. בעקבות זאת מעריכה החברה כי ה-NOI בפועל יגדל ברבעונים הבאים ויהיה דומה ל-NOI המותאם.

(****) כולל פארק עופר WEST ופארק עופר EAST. ממצבת הנכסים נגרע 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 הגידול ב-NOI בעופר הקריון וה-NOI המותאם השנתי מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה למועד הדוח. הערכות החברה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה.



תיק הנכסים המניבים בתהליך בנייה

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

במסגרת זו, מפתחת החברה (ביחד עם שותף) את פרויקט הדגל שלה, פרויקט LANDMARK, במתחם שרונה בתל אביב. באפריל, 2024, הושלמה הקמת מגדל A והוא נמסר לדיירים לביצוע עבודות התאמה 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 המגדל שווק במלואו. 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), החברה מנהלת משאים ומתנים על שטחים משמעותיים במגדל. בכוונת החברה להתחיל ברבעון השלישי של 2025 את שיווק הדירות למגורים שבפרויקט. בנוסף, החלה החברה 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. במהלך הרבעון השני השלימה החברה את אכלוס המבנים החדשים בחוצות המפרץ בשטח כולל של 14,000 מ"ר (11,500 מ"ר אוכלסו עוד בשנת 2024) אשר מניבים NOI שנתי בסך של 12 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

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

שם הנכס	שיעור בעלות	שימוש עיקרי	שטח להשכרה (מ"ר)	% שטח מושכר	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה (טופס 4 בפועל / צפוי)	אומדן עלות לפרויקט (100%)	שווי הפרויקט נטו	עלות השלמת בנייה משוערת (100%)	NOI בתפוסה מלאה (100%)	NOI בפועל (100%)
פרויקטים שהסתיימו ובתהליך אכלוס:											
LANDMARK – מגדל A*	50%	משרדים	103,866	100%	באכלוס	הסתיים	1,733	3,628	186	238	104
עופר נוף הגליל - בניין F	90.9%	משרדים	6,000	24%	באכלוס	הסתיים	36	60	-	4	-
פרויקטים בתהליך ביצוע:											
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	100%	בבנייה	2025	87	116	15	10	-
LANDMARK – מגדל B**	50%	משרדים	46,300	-	בבנייה	2026	868	681	420	85	-
עופר יבנה	70%	מסחר ומשרדים	24,300	***-	בבנייה	2027	401	120	303	32	-
עופר נוף הגליל	90.9%	מסחר	21,000	****-	בבנייה	2026	360	106	310	33	-
חלק החברה			120,000				2,028	2,505	812	227	52

* 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.

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

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

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

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

פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים

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

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	מועד התחלת בנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	שווי נטו ליום 30.06.2025	אומדן עלות לפרויקט	אומדן NOI בתפוסה מלאה
עופר רחובות*	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר בנייה	2025	2027	15	115-125	12-13
עופר אדומים	100%	מסחר	3,400	תב"ע מאושרת	2025	2027	9	35-40	5-7
עופר כרמל**	100%	משרדים	18,000	תב"ע מאושרת	2026	2028	40	270-280	18-20
עופר יקנעם	100%	משרדים	26,500	תב"ע מאושרת	2026	2029	-	370-380	26-28
עופר לינקולן, תל-אביב	100%	משרדים	25,500	תב"ע מאושרת	2026	2029	328	760-770	56-60
חלק החברה			84,400				392	1,550-1,595	117-128

פרויקטים שמועד הקמתם והאומדנים בגינם טרם נקבעו:

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	סטטוס	שווי נטו ליום 30.06.2025
עופר רמת אביב	100%	מסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה	90,000	תב"ע בתהליך	74
עופר יקנעם	100%	משרדים	50,000	תב"ע אושרה להפקדה להתנגדויות	-
עופר השרון	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר חפירה ודיפון	43
עופר הראל	100%	מסחר, משרדים	8,700	תב"ע מאושרת	25
עופר פתח תקווה	100%	משרדים ומלונאות	25,000	תב"ע מאושרת	53
עופר באר שבע	100%	משרדים ומרפאות	14,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר	11
עופר גרנד חיפה	100%	מסחר, משרדים מגורים ומלונאות	+ 30,500 300 יח"ד	תב"ע בתהליך	5
עופר הקריין	100%	משרדים	23,000	תב"ע מאושרת	43
עופר פתח תקווה	100%	מסחר	7,000	תב"ע מאושרת	-
עופר כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	23,000	תב"ע מאושרת	22
נוף הגליל	91%	משרדים, תעסוקה ומלונאות	16,000	תב"ע מאושרת	25
חוצות המפרץ	50%	לוגיסטיקה ומשרדים	122,000	תב"ע מאושרת	365
קרקע באזור צומת כנות	100%	לוגיסטיקה	24,000	תב"ע בתהליך	49
עופר כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	16
עופר כרמל	100%	חוות שרתים	18,000	תב"ע מאושרת	17
חלק החברה			411,744		563
סה"כ חלק החברה (בכלל הנכסים)***			496,144		955

הערכות החברה ביחס למועדי סיום הבנייה הצפויים לפרויקטים שבייזום ובפיתוח כמפורט בסעיף זה ובטבלה הראשונה לעיל, אומדן עלות לכל פרויקט, עלות השלמת הבנייה המשוערת לכל פרויקט, שיעורי התשואה הצפויים לפרויקטים ומועד התחלת שיווק, ההכנסות 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"ח-1968. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות (לרבות באופן מהותי) מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות לרבות סיבות שאינן בשליטת החברה ובכלל כן, שינויים בעלויות הבנייה של הפרויקטים, שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם, משך הזמן שיידרש 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 קיים 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 מונופול וניסיון רב שנים בתחום הנדל"ן והנדל"ן למגורים, בעלת רישיון 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 במרכזי 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 30/06/2025 (במיליוני ש"ח)	
792	235	1,802	639	פרויקטים של התחדשות עירונית
990	-	1,206	1,654	קרקעות
69	-	58	119	מלאי דירות LANDMARK
1,850	235	3,066	2,412	סה"כ

הערות:

1. יתרת הפרויקטים של ההתחדשות עירונית והקרקעות למועד הדוח כוללת עודף עלות בסך של 385 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-385 מיליון ש"ח ועומד ליום 30 ביוני, 2025, על סך של 2,235 מיליון ש"ח (בהשוואה ל-1,850 מיליון ש"ח המוצגים בטבלה לעיל).
 2. הקרקעות כוללות את הפרויקטים של אביב מליסרון למועד הדוח: אביב בשחקים (הרצליה), אביב בשירת הים (נתניה) ואביב בטבנקין (תל-אביב). קרקע נוספת, בשדה-דב כוללה במספר יחידות למכירה וברווח גולמי צפוי (בנתון ערך בספרים נכללים 28 מיליון ש"ח בלבד, אותם שילמה החברה כמקדמה מתוך עלות מוערכת של כ-635 מיליון ש"ח (לא כולל תשלומי מע"מ)).
 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) והשנייה 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 פרסום הדוח לאביב מליסרון חמישה פרויקטים המצויים בשלבי ביצוע: אביב בפודים (רמת גן), אביב במקור (רמת גן) ואביב בחפץ חיים (תל אביב), רדינג (תל אביב) והסתדרות ג' (נבעתיים). בנוסף החברה נערכת לתחילת בנייה במהלך המחצית השנייה של שנת 2025 בחמישה פרויקטים נוספים, כאשר בשלושה מהם כבר החל השיווק. מתחילת השנה ועד מועד חתימת הדוח, מכרה אביב מליסרון 60 דירות תמורת כ-309 מיליון ש"ח, בנוסף התקבלו 17 בקשות הרשמה.
- הפרויקטים בהם זכתה אביב מליסרון בששת החודשים הראשונים של שנת 2025:

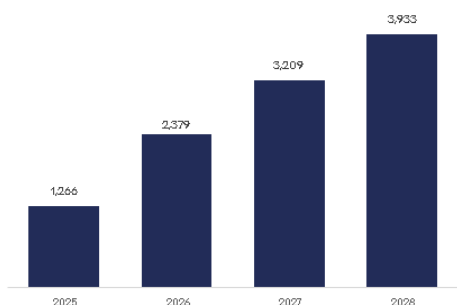
- א. במרץ, 2025, הודיעה החברה, על זכייתה של חברה בת של אביב מליסרון במרכז במתחם ה' בשדה-דב צפון בתל-אביב בקרקע בשטח של 6 דונם לבניית 320 יחידות דיור, כ-3,800 מ"ר שטחי תעסוקה וכ-1,000 מ"ר שטחי מסחר. בהתאם לתנאי המכרז, העלות הצפויה בגין רכישת המקרקעין בתוספת הוצאות הפיתוח הינה בסך של כ-605 מיליון ש"ח בתוספת מס רכישה ומע"מ כדיון. 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. ביום 30, ביוני, 2025, התקבלה הודעת זכייה סופית והעסקה צפויה להיות מושלמת כולל העברת מלוא התמורה בתוך 90 יום ממועד זה, דהיינו עד ליום 28 בספטמבר, 2025. 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. שני פרויקטי התחדשות עירונית בגבעתיים ובתל-אביב, הכוללים כ-560 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 דירור

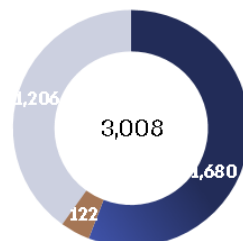
מהירות ממוקמות
בגבעתיים, רמת גן,
הרצליה ותל אביב

93%

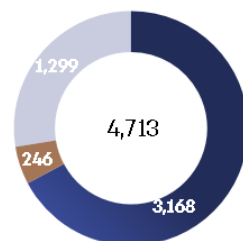
צפי יחידות דירור בבנייה



צפי יחידות דירור
למכירה
(חלק אביב מליסרון)



צפי יחידות דירור
לבנייה
100%



קרקעות שהחברה רכשה פרויקטים בהקמה פרויקטים בשיעור התחלת מעל 67%

אביב מליסרון במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי

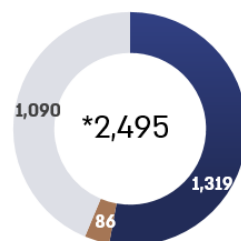
מהרווח הגולמי
צפוי בין השנים 2026-2031

100%**

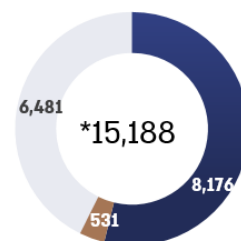
ממוצע רווח גולמי
לעלות צפוי

20%

צפי רווח גולמי
(100% מ' ש"ח)



הכנסות צפויות מייזום
(100% מ' ש"ח)



קרקעות שהחברה רכשה פרויקטים בהקמה פרויקטים בשיעור התחלת מעל 67%

* לאורך חיי הפרויקטים. חלק החברה בהכנסות כ-13.1 מיליארד ש"ח וברווח הגולמי כ-2.2 מיליארד ש"ח. כשליש ממנו בפרויקטים בביצוע או שיתחילו בביצוע במהלך השנה.
** בנוסף מקדמת אביב מליסרון מספר פרויקטים שאינם מוצגים לעיל, שכן במועד זה אין בינם וודאות תכנית ו/או היקף חתימות מימלא. סה"כ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל דירות המיועדות לבעלים הנכחיים) כ-5,000 דירות

בנוסף, מקדמת אביב מליסרון מספר פרויקטים שאינם מוצגים לעיל, שכן במועד זה אין בינם וודאות תכנית ו/או היקף חתימות מימלא. סה"כ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל הדירות המיועדות לבעלים הנכחיים) כ-5,000 דירות. הנתונים כוללים לראשונה את תרומת פרויקט שדה-דב כמפורט לעיל. נכון למועד הדוח עסקת רכישת הקרקע בשדה-דב טרם הושלמה.

הערכות החברה ותכניתיה לפיתוח פעילות נדל"ן יזמי למגורים והתחדשות עירונית, הערכותיה ביחס לצפי פעילותה של אביב מליסרון ותכניתיה, צפי הדירות לבנייה ולמכירה, צפי התחלות בנייה, צפי הכנסות ורווח גולמי של אביב מליסרון, 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 ותכניתיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים או השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ו/או שאינם בשליטת החברה, ובכללם סביבה כלכלית וגיאופוליטית משתנה, שינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה ביחס לתחומי הפעילות של אביב 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.

מתחילת שנת 2024 ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה אגרות חוב ונע"מים בסך של כ-4.7 מיליארד ש"ח. לחברה קיימת גמישות פיננסית בגיוס חוב בתנאים טובים ובמח"מ ארוך, המסייעת לה להמשיך ייזום, השבחה ופיתוח פרויקטים נוספים וניצול הזדמנויות עסקיות חדשות לצד שמירה על יציבות ואיתנות פיננסית גם בתקופות מאתגרות יותר.

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

תמהיל חוב החברה כולל: סדרות אגרות חוב ציבוריות סחירות, הלוואות פרטיות מגופים מוסדיים, הלוואות ומסגרות אשראי ממקורות בנקאיים וניירות ערך מסחריים. לעניין השפעות המלחמה ראו עמוד 5 לדוח דירקטוריון זה.

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 שיעד 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-41.9%, ירידה של 0.8% 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-44.1%, ירידה של 1% בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2024.

אתגרים פיננסיים

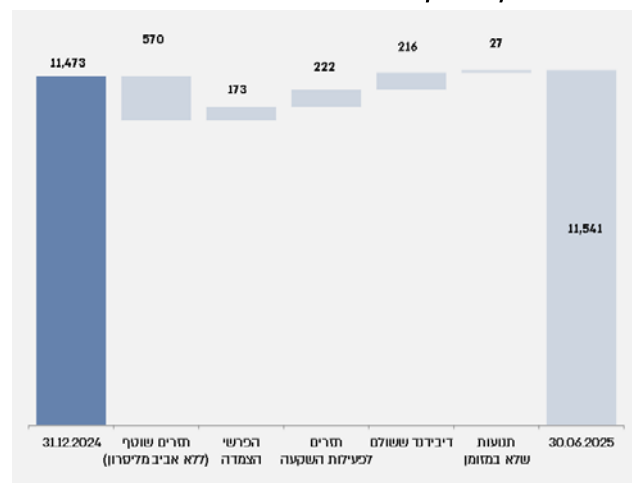
במהלך השנים 2012-2022 הצליחה החברה להקטין את עלויות המימון תוך כדי הארכת מח"מ החוב, וניצול הזדמנויות עם ירידת הריבית. בסביבת השוק והריבית הנוכחית, מתמקדת החברה בעיקר בהארכת המח"מ.

נכון למועד דוח זה, במהלך השנה הקרובה (עד ליום 30 ביוני, 2026) על החברה לפרוע חוב בסך של כ-3.7 מיליארד ש"ח (קרן), מתוכם סך של 1.2 מיליארד ש"ח נפרעו בפועל בחודש יולי 2025.

לאחר תאריך המאזן גייסה החברה אגרות חוב (סדרה כ"א) בסך של 709 מיליון ש"ח (ברוטו). בכוונת החברה להשתמש בכספי הגיוס לפרעון מוקדם חלקי של אגרות חוב (סדרה י"ד) בסך של 704 מיליון ש"ח שיבוצע ביום 14 באוגוסט, 2025. בהתאם למהלכים שפורטו לעיל במהלך השנה הקרובה (עד ליום 30 ביוני, 2026) מתוך חוב בסך 3.7 מיליארד ש"ח נותר לחברה לפרוע סך של 1.7 מיליארד ש"ח. נכון ליום 30 ביוני, 2025, לחברה יתרת מזומנים ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מיידי בסך של כ-1.9 מיליארד ש"ח. בנוסף, ברשות החברה מסגרות בנקאיות מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח.

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

ליום 30 ביוני, 2025, יתרת החוב נטו הינה כ-11.5 מיליארד ש"ח



הלוואות החברה ללא הלוואות אביב מליסרון

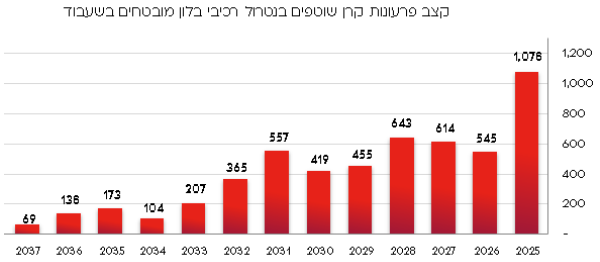
יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (מיליוני ש"ח)											
מקור המימון	מהות	מח"מ	ריבית אפקטיבית	7-12 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
סך יתרת ע.ג. צמודה	סך יתרת ע.ג. צמודה	סך יתרת ע.ג. צמודה	סך יתרת ע.ג. צמודה	סך יתרת ע.ג. צמודה	סך יתרת ע.ג. צמודה	סך יתרת ע.ג. צמודה	סך יתרת ע.ג. צמודה	סך יתרת ע.ג. צמודה	סך יתרת ע.ג. צמודה	סך יתרת ע.ג. צמודה	סך יתרת ע.ג. צמודה
30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025	30.06.2025
בנקאי	בנק	1.89	6.05%	-	-	642	-	-	-	-	-
מוסדי	מקבץ הלוואות	5.24	1.92%	16	33	33	33	33	33	33	326
ציבורי	סדרה י'	0.03	1.91%	320	-	-	-	-	-	-	-
	סדרה י"א	0.03	2.51%	946	-	-	-	-	-	-	-
	סדרה י"ד	0.81	1.49%	17	1,371	-	-	-	-	-	-
	סדרה ט"ז	1.68	2.15%	13	26	1,047	-	-	-	-	-
	סדרה י"ז	3.29	2.16%	32	317	317	317	317	317	317	158
	סדרה י"ח	2.85	1.41%	7	14	14	596	-	-	-	-
	סדרה י"ט	3.68	2.45%	25	50	50	50	2,106	-	-	-
	סדרה כ'	4.66	1.01%	18	36	36	36	36	1,392	-	-
	סדרה כ"א	5.44	3.38%	4	69	164	207	69	69	207	207
נע"מ	סדרה 3*	3.32	4.65%	-	-	-	99	-	-	-	-
	סדרה 5****	0.93	2.36%	-	676	-	-	-	-	-	-
סך פירעונות		3.01	2.37%**	1,398	2,592	2,450	1,338	2,561	1,811	557	691
מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד				2320	31371	41836	5596	62106	1392	-	326
שווי הנכס המשועבד				2909	2203	5074	851	-	2094	-	1309
שיעור LTV הנכס המשועבד				83%9	62%	36%	70%	-	66%	-	25%
קצב פירעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד וניירות ערך מסחריים				1,078	545	614	643	455	419	557	365

מקור המימון	מהות	ריבית אפקטיבית	7-12 2025	2026	2027	2028	2029	סך יתרה 30.06.2025
בנקאי	הלוואות תאגידיות	6.79%	111	-	-	-	-	111
בנקאי	אשראי בפרויקטים	6.49%	31	1,165***	-	7	62	1,265
סה"כ		6.52%	142	1,165	-	7	62	1,376

הלוואות אביב מליסרון

(*) 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 2.21%. (***) בסוונת החברה למחזר חוב זה בשנת 2026 באמצעות ליווי בנקאי פרויקטאלי, ובכך יידחה פרעון ההלוואה עד לסיום הפרויקט. (****) הריבית האפקטיבית מייצגת את הריבית צמודת המדד שנקבעה בעסקת החלף, נע"מ (סדרה 5) נושא ריבית נקובה בשיעור של בנק ישראל + 0.09%.

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



- 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. במהלך הרבעון האריכה את מסגרות האשראי לשנה נוספת (עד לשנת 2027).
 - רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר הקריון.
 - רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר הקריון הגדול פתח תקווה.

4. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר גרנד באר שבע, עופר רמת אביב ועופר לינקולן.
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 (אשר יהפוך לשעבוד ראשון לאור פירעון סופי של אנ"ח (סדרה י') ביולי 2025).
7. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר גרנד חיפה.
8. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו עופר בילו סנטר ומניות חברת אזו-ריט בילו סנטר המחזיקה בנכס.
9. שיעור ה-LTV המחושב כולל רכיבי "בלון" המובטחים בשעבוד שני בדרגה על קניון עופר הקריון הנפרעים בשנת 2029 (אשר יהפוך לשעבוד ראשון לאור פירעון סופי של אנ"ח (סדרה י') ביולי 2025).

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) בגין אותה שנה.

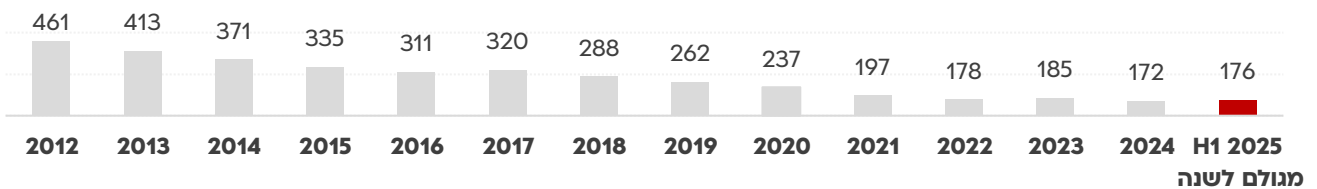
יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)								
סה"כ	2032 ואילך	2031	2030	2029	2028	2027	2026	7-12 2025
סך פירעונות חוב	1,398	1,916	2,450	1,239	2,561	1,811	557	1,382
ריבית אפקטיבית	2.32%	1.70%	**3.49%	1.98%	2.41%	1.32%	2.60%	2.98%
ריבית נקובה	2.14%	2.18%	3.58%	1.65%	2.37%	0.76%	2.74%	3.16%

* 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 2027, בהנחת מדד בשיעור של 2.7%, הינה 2.62%.

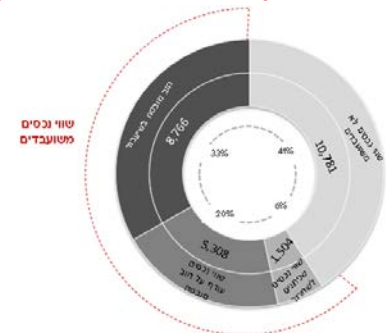
ניתן לראות כי למרות עליית הריבית בארץ ובעולם, הריבית האפקטיבית המשוקללת של פירעונות החוב של החברה עד תום שנת 2027 (המסתכמים בכ-5.8 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של 2.24% (בנטרול המדד על הלוואות שקליות), זאת לעומת התשואה לפדיון של אנ"חים מובטחים הנסחרים כיום לפי 2.68% (על-פי אנ"ח מליסרון צמוד (סדרה כ' – מובטחת בשעבוד ראשון בדרגה), מח"מ כ-4.6 שנים) ושל אנ"חים לא מובטחים של כ-2.92% (על-פי אנ"ח מליסרון צמוד (סדרה כ"א), מח"מ כ-5.5 שנים), לכן להערכת החברה ככל ששיעור הריבית ארוכת הטווח לא יעלה ותשואות אגרות החוב לא יעלו, לא צפויה עלייה משמעותית ברמת הוצאות המימון בתקופה זו. יובהר כי הערכות החברה בדבר השפעות עליית הריבית, לרבות הערכת החברה בדבר עלייה לא משמעותית ברמת הוצאות המימון, וכן ההשפעות על הוצאות המימון של החברה בתרחישי עליית ריבית ותשואות אגרות החוב ולרבות מהותיות ההשפעה על החברה ויצבותה הפיננסית, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות כאמור בסעיפים 6 (סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה) ו-31 (דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה) לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

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



* בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות.
 ** הגידול בהוצאות המימון לשנת 2025 (לפי ששת החודשים הראשונים של שנת 2025 מגולם לשנה) נבע בעיקר מקיטון בהכנסות המימון בהשוואה לשנת 2024. הכנסות המימון לשנת 2025 (על-פי ששת החודשים הראשונים של שנת 2025 בגילום שנתי), עמדו על 58 מיליון ש"ח, לעומת 70 מיליון ש"ח בשנת 2024.

פילוח שווי הנדל"ן המניב המשועבד (חלק הבעלים)



לחברה נכסים בשווי של כ-10.8 מיליארד ש"ח אשר אינם משועבדים כלל וכן נכסים משועבדים בשווי של כ-1.5 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 במוצק כ-62% בעוד שניתן להגדילו לעד 70%-80%.

• בנוסף, לאביב מליסרון יש מלאי מקרקעין שיתרתו בדוחותיה הכספיים עומדת על 2.1 מיליארד ש"ח וכנגדו הלוואות בסך 1.43 מיליארד ש"ח.

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

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.06.2025	
במיליוני ש"ח					
11,934	11,198	11,947	14,148	15,364	סך חוב פיננסי (מאוחד)
-	-	-	(1,281)	(1,376)	בנטרול חלק אביב מליסרון בחוב
(63)	(49)	(48)	(47)	(46)	בנטרול חלק המיעוט בחוב המאוחד
(101)	(38)	7	83	104	בנטרול הפרשים חשבונאיים
11,770	11,111	11,906	12,903	14,046	סך חוב פיננסי לפירעון (מאוחד מורחב)
					בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב)
(1,065)	(554)	(614)	(834)	(1,549)	מזומנים
-	-	-	36	22	בנטרול חלק אביב מליסרון במזומנים
(1,116)	-	-	(15)	(347)	פקדון בנאמנות
(355)	(325)	(358)	(375)	(373)	נכסים פיננסיים סחירים
(422)	(429)	(256)	(242)	(258)	נכסים פיננסיים מגובים שיעבוד
					סך חלק התאגיד:
8,812	9,803	10,678	11,473	11,541	בחוב הפיננסי נטו(*)
20,356	22,306	24,068	25,676	26,365	נדל"ן להשקעה, מלאי מקרקעין בפיתוח והשקעה באביב מליסרון
-	603	594	1,209	1,194	נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח (מאוחד מורחב) (**)
20,356	22,909	24,662	26,885	27,559	השקעה באביב מליסרון (***)
43.3%	42.8%	43.3%	42.7%	41.9%	סך הכל נכסים
					יחס LTV (Loan To Value) (עם אביב מליסרון כהשקעה)
-	9,661	11,142	12,543	12,656	חלק התאגיד בחוב הפיננסי נטו (כולל התחייבויות אביב מליסרון)
-	22,502	24,838	27,783	28,681	חלק התאגיד בנכסים (כולל נכסי אביב מליסרון) (***)
-	42.9%	44.9%	45.1%	44.1%	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 30.06.2025 ו-31.12.2024 – 100% מנכסי אביב מליסרון, לימים 31.12.2023 ו-31.12.2022 – 50% מנכסי אביב מליסרון.

השינויים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת		הסבר לקיטון בשיעור ה-LTV (עם מדידה של אביב מליסרון כחשבון השקעה) במהלך התקופה:
42.7%	שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2024	תזרים המזומנים השוטף שייצרה החברה במהלך תקופת הדיווח
(2.1%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת	בסך של 569 מיליון ש"ח (ללא השפעת אביב מליסרון) בקיזוז
0.1%	השקעות בנדל"ן להשקעה, נטו משערך	עליית המדד בשיעור של 1.6% שהביאה לגידול של 173 מיליון ש"ח
0.6%	דיבידנד ששולם	ביתרת החוב הפיננסי ודיבידנד ששולם בסך של 180 מיליון ש"ח.
0.6%	גידול בערך ההתחייבותי בגין שינוי בשיעור המדד	
41.9%	שיעור LTV מחושב ליום 30 ביוני, 2025	

דירוג אשראי

בחודש פברואר 2025, העלתה מעלות את דירוג המנפיק של החברה מ: ('IAA') ל: ('IAA'), עם תחזית יציבה בשל שיפור מתמשך בפרופיל העסקי של החברה תוך שמירה על יחסים פיננסיים יציבים והולמים לאורך זמן.

דירוג כלל סדרות האג"ח של החברה, הן הלא מובטחות והן 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:

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

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

רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	
392	398	410	410	408	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
-	-	-	-	-	NOI מנכסים חדשים שנבנו
392	398	410	410	408	סך NOI לתקופה
(14)	(15)	(14)	(14)	(14)	חלק המיעוט ב-NOI
378	383	396	396	394	סך NOI חלק הבעלים

חלק הבעלים ב-NOI ברבעון השני של שנת 2025 הסתכם ב-394 מיליון ש"ח, גידול של 4% (16 מיליון ש"ח) ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ב-NOI נובע בעיקר מהמשך אכלוס של מגדל A בלנדמארק תל אביב בסך של 9 מיליון ש"ח (חלק החברה), חתימה על חוזים חדשים תוך עלייה בדמי השכירות, עליית המדד והמשך אכלוס שטחים קיימים, בקיזוז ירידה בתוספות הפדיון בעיקר כתוצאה מהתקופה בת עשרת הימים בה היו קניוני החברה סגורים במהלך חודש יוני, כתוצאה מהמערכה מול איראן, וכן השפעתם הזמנית של מהלכי שדרוג התמהיל בעופר רחובות ובעופר רמת-אביב המלווים בסגירה זמנית של מספר חנויות.

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

1-6 2024	1-6 2025	
731	790	סך NOI חלק הבעלים
29	28	חלק המיעוט ב-NOI
-	(2)	חלק אביב ברווח הגולמי
(25)	(27)	חלק חברות בשיטת השווי המאזני ב-NOI ואחרים
735	789	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 ההתייבויות 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 השני ובמחצית השנה הראשונה של שנת 2025 על סך של 160 מיליון ש"ח ו-425 מיליון ש"ח, בהתאמה, ראו נספח א' בדוח זה.

ה-FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO) במחצית השנה הראשונה של שנת 2025 הסתכם ב-602 מיליון ש"ח (הקצב השנתי של ה-FFO (גישת ההנהלה) (AFFO) הוא 1.2 מיליארד ש"ח בהתבסס על הרבעון השני של שנת 2025), לעומת 562 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2024, גידול של כ-7% שנובע בעיקר מ:

גידול ב-NOI חלק מהבעלים בסך 59 מיליון ש"ח, בקיזוז גידול בהוצאות ריבית ריאלית נטו בסך 3 מיליון ש"ח, גידול בהוצאות מיסים שוטפים בסך 12 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק בסך 4 מיליון ש"ח.

Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	מיליוני ש"ח
353	378	383	396	396	394	סך NOI חלק הבעלים
						בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:
(16)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	הנהלה וכלליות (מנוטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)
(1)	(3)	(4)	(3)	(3)	(3)	הוצאות שיווק ומיתוג
(40)	(45)	(42)	(45)	(44)	(44)	הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי*
(28)	(18)	(23)	(28)	(33)	(25)	הוצאות מיסים שוטפים**
268	294	296	302	298	304	סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת ההנהלה (AFFO)

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

(** הוצאות המיסים השוטפים הגבוהות ברבעון הראשון של שנת 2025 מיוחסות בעיקר למדד 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. מגמה זו התהפכה ברבעון השני של שנת 2025, בו עמד המדד על 1.3%.

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

מדדי EPRA

מדדי ה-EPRA הינם מדדים המאגדים את חברות הנדל"ן המניב הציבוריות באירופה. מדדי 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	30.06.2025	31.12.2024
שווי של השטחים הפנויים ליום הדוח	591	680
שווי סה"כ השטחים המושכרים (כולל שטחים פנויים, ללא נכסים בהקמה וזכויות)	24,499	23,885
EPRA VACANCY RATE	2.4%	2.8%

מדד EPRA LTV

מדד EPRA LTV משקף את שיעור המינוף של החברה.

חלק החברה		
במיליוני ש"ח	30.06.2025	31.12.2024
הלוואות מתאגידים בנקאים	2,475	2,573
ניירות ערך מסחריים	775	99
אגרות חוב	11,882	11,429
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	246	162
סה"כ התחייבויות בניכוי:	15,378	14,263
מזומנים	1,542	834
פקדון בנאמנות	347	-
נכסים פיננסיים זמינים למכירה	373	375
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים	2,262	1,209
חוב פיננסי, נטו	13,116	13,054
שווי נדל"ן להשקעה	24,505	23,889
מלאי מגורים למכירה	2,436	2,434
שווי נכסים בהקמה וזכויות	1,740	1,673
מוניטין ורכוש אחר	868	873
לקוחות	82	88
נכסים פיננסיים	52	51
סה"כ נכסים	29,683	29,008
EPRA LTV	44.2%	45.0%

שיעור הון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור הון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של מליסרון ליום 30 ביוני, 2025:

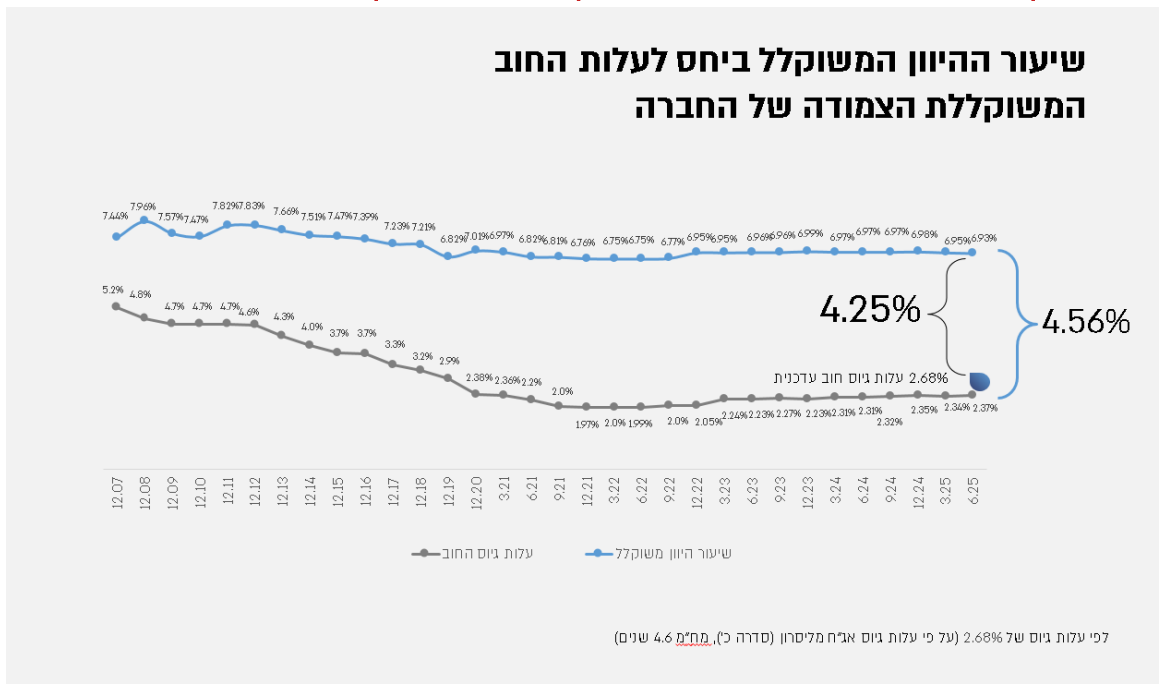
חלק הבעלים (מאוחד מורחב)	(במיליוני ש"ח)
שווי נדל"ן להשקעה במאזן *	26,239
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים	(591)
בניכוי שווי המיוחס לפרויקטים בהקמה וזכויות	(1,740)
שווי נטו המיוחס לנדל"ן מניב	23,908
תזרים NOI בפועל ב-Q2/2025	394
גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב-Q2/2025	1,576
התאמות NOI צפויות **	81
תזרים NOI צפוי מתוקנן ***	1,657
שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המיוחס לנדל"ן להשקעה	6.93%

* 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, פארק עופר פתח-תקווה, חוזים חתומים בגין שינוי תמהיל עמוק בקריין וחוזים חתומים בגין חנויות שנמצאות בשיפוץ בקניין 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 בין השנים 2007-2021. בעוד שעלויות המימון המשוקללות של החברה ירדו באותן שנים באופן משמעותי, שיעור התשואה המשוקלל מהנכסים שומר על יציבות.

(*) יצוין כי 89% 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-4.6 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.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה			לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה			רווח והפסד (במיליוני ש"ח)
ביום 30.06.2024			ביום 30.06.2025			
מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד (סקור)	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד (סקור)	
726	(9)	735	785	(6)	791	רווח גולמי מהשכרת נכסים
2	2	-	1	3	(2)	רווח גולמי ממכירת דירות ואחרות
728	(7)	735	786	(3)	789	סה"כ רווח גולמי
(44)	(7)	(37)	(54)	(2)	(52)	הוצאות הנהלה וכלליות
(5)	(1)	(4)	(8)	1	(9)	הוצאות פרסום, מכירה ושיווק
679	(15)	694	724	(4)	728	רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות
						חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
-	(11)	11	-	(20)	20	בשיטת השווי המאזני, נטו
382	3	379	400	(12)	412	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
-	-	-	(20)	-	(20)	הוצאות אחרות, נטו
1,061	(23)	1,084	1,104	(36)	1,140	רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות
(290)	5	(295)	(271)	3	(274)	הוצאות מימון, נטו
771	(18)	789	833	(33)	866	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
(168)	1	(169)	(159)	3	(162)	מיסים על ההכנסה
603	(17)	620	674	(30)	704	רווח לתקופה
-	17	(17)	-	30	(30)	חלק המיעוט ברווח
603	-	603	674	-	674	רווח לתקופה חלק הבעלים

הגידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים – בסך 58 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים, עליית המדד בתקופה, תרומת מגדל A בלאנדמרק תל-אביב בשני הרבעונים (לעומת רבעון אחד אשתקד) בסך 35 מיליון ש"ח.

הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק – בסך 13 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול כתוצאה מאיחוד לראשונה של תוצאות אביב מליסרון (בתקופה המקבילה אשתקד אוחדו 50%) בסך של כ-8 מיליון ש"ח בהוצאות הנהלה וכלליות ושל 2 מיליון ש"ח בהוצאות שיווק.

הגידול בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה – במהלך התקופה נרשמה עליית ערך בסך של 400 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה שתרמה 270 מיליון ש"ח, גידול בדמי השכירות הריאליים כתוצאה מחידושי חוזים ומימושי אופציות והתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה ובאכלוס, בניכוי השקעות בנכסים שלא קיבלו ביטוי בשווי.

השינויים ברווח חלק הבעלים ביחס לאשתקד	במיליוני ש"ח
מיוחס ל- 1-6.2024	603
גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים ומכירת דירות	58
גידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק	(13)
גידול בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה	18
גידול בהוצאות אחרות	(20)
קיטון בהוצאות מימון נטו	19
קיטון בהוצאות מיסים על ההכנסה	9
מיוחס ל- 1-6.2025	674

הגידול בהוצאות אחרות – בסך של 20 מיליון ש"ח נובע בעיקר מהפרשה בגין מס רכישה כתוצאה ממיזוג של חברה בת בסך של 15 מיליון ש"ח והפחתת עודפי עלות מיוחסים לרכישת אביב מליסרון בסך של 3 מיליון ש"ח.

הקיטון בהוצאות המימון, נטו – בסך של 19 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל קיטון בהפרשי הצמדה בסך של 24 מיליון ש"ח (המדד עלה בתקופה בשיעור של 1.6% לעומת 1.9% בתקופה המקבילה אשתקד).

הקיטון בהוצאות מיסים על ההכנסה – בסך של 9 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מירידה בהוצאות מיסים נדחים בסך של 20 מיליון ש"ח כתוצאה מרישום נכס מס בנין צפי לקיזוז הפסדים לצרכי מס בקיזוז גידול בהוצאות המיסים השוטפים בסך של 12 מיליון ש"ח כתוצאה מעלייה ברווח לפני מס (שנבעה בעיקר מעלייה ב-NOI בקיזוז הגידול בהוצאות המימון) ומימוש הפסדים לצרכי מס בחלק מהחברות.

חשיפה לאינפלציה – כל הסכמי השכירות של החברה מול השוכרים כמו גם כ-89% 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 גדלה אף היא. בהתאם, להערכת החברה נכון למועד הדוח, ההגנה מאינפלציה המובנית בהסכמי השכירות כאמור, הינה יעילה ולפיכך החשיפה של החברה בנושא זה, אינה גבוהה.

יובהר כי הערכות החברה בדבר חשיפת החברה לאינפלציה, לרבות עקב ההגנה המובנית בהסכמי השכירות, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותן, כולן או חלקן, או שהן עשויות להתממש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות כאמור בסעיפים 6 (סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה) ו-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)	1,542	1,555	(13)	מזומנים ושוי מזומנים
49	61	(12)	60	71	(11)	מזומן מוגבל
375	375	-	373	373	-	נכסים פיננסיים לזמן קצר
18	18	-	347	348	(1)	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
80	87	(7)	82	87	(5)	לקוחות
70	71	(1)	48	53	(5)	חייבים ויתרות חובה והוצאות נדחות
269	309	(40)	338	387	(49)	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
1,685	1,783	(98)	2,790	2,874	(84)	סה"כ נכסים שוטפים
242	-	242	258	-	258	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
3	702	(699)	1	719	(718)	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
873	873	-	868	868	-	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
1,954	2,159	(205)	2,074	2,291	(217)	מלאי לזמן ארוך
50	51	(1)	52	53	(1)	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
12	12	-	16	16	-	רכוש קבוע
25,561	25,687	(126)	26,245	26,371	(126)	נדל"ן להשקעה
28,695	29,484	(789)	29,514	30,318	(804)	סה"כ נכסים לא שוטפים
30,380	31,267	(887)	32,304	33,192	(888)	סה"כ נכסים
324	331	(7)	948	959	(11)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,482	1,482	-	3,009	3,009	-	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
162	163	(1)	246	247	(1)	ספקים ונותני שירותים
332	389	(57)	368	424	(56)	זכאים ויתרות זכות
53	67	(14)	89	94	(5)	מקדמות מלקוחות ממכירת דירות
184	184	-	149	149	-	הפרשות למס
2,537	2,616	(79)	4,809	4,882	(73)	סה"כ התחייבויות שוטפות
9,947	9,947	-	8,873	8,873	-	אגרות חוב
2,182	2,388	(206)	2,302	2,522	(220)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
3,905	3,902	3	3,999	3,994	5	מיסים נדחים
2	2	-	2	2	-	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
100	104	(4)	115	120	(5)	התחייבויות לאחרים
16,136	16,343	(207)	15,291	15,511	(220)	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
11,707	11,707	-	12,204	12,204	-	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	601	(601)	-	595	(595)	זכויות שאינן מקנות שליטה
11,707	12,308	(601)	12,204	12,799	(595)	סה"כ הון
30,380	31,267	(887)	32,304	33,192	(888)	סה"כ הון והתחייבויות
15,612			16,203			EPRA NAV
328			340			EPRA NAV למניה (בש"ח)

הסברים לשינויים מהותיים במצב הכספי (במאחד מורחב) של המחצית השנה הראשונה של שנת 2025:

מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה לזמן קצר וזמן ארוך – מלאי מקרקעין לזמן קצר וזמן ארוך ליום 30, ביוני 2025, הסתכם בכ-2.4 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון), גידול של 0.2 מיליארד ש"ח מיום 31 בדצמבר, 2024. הגידול נובע בעיקר מהשקעה במלאי באביב מליסרון.

נדל"ן להשקעה – שווי הנדל"ן להשקעה ליום 30, ביוני, 2025, הסתכם בכ-26.2 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון), גידול של 684 מיליון ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול נובע בעיקר מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך של 253 מיליון ש"ח ומעליית ערך בסך של 400 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, נכסים פיננסיים לזמן קצר ופקדון בנאמנות) – החוב הפיננסי, נטו הסתכם ליום 30, ביוני, 2025, בכ-12.8 מיליארד ש"ח, גידול של 0.1 מיליארד ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2024. הגידול נובע בעיקר מהשקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה ומלאי שביצעה החברה בתקופה, דיבידנד שחילקה החברה בסך 180 מיליון ש"ח והשפעת עליית המדד בקיזוז התזרים השוטף שייצרה החברה בסך של 432 מיליון ש"ח.

נזילות ומקורות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת של הנדל"ן המניב בתקופה הסתכם ב-569 מיליון ש"ח (תזרים המזומנים מפעילות שוטפת כולל פעילות המגורים עומד על סך של 432 מיליון ש"ח¹) לעומת 569 מיליון ש"ח אשתקד. הגידול מיוחס לגידול ברווח התפעולי בסך של 36 מיליון ש"ח שנובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בגין מגדל LANDMARK A בתל-אביב (התחיל להניב רק מאפריל 2024) ועלייה בדמי השכירות הריאליים וגידול בהון החוזר בסך של 36 מיליון ש"ח בקיזוז מגידול בתשלומי מס, נטו בסך של 59 מיליון ש"ח (בעיקר תשלומים חד פעמיים בתקופה בגין שנים קודמות), גידול בתשלומי ריבית, נטו בסך של 11 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה הסתכם ב-194 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 260 מיליון ש"ח אשתקד. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 236 מיליון ש"ח, השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 9 מיליון ש"ח ותשלום מיסים בגין נדל"ן בסך של 6 מיליון ש"ח, בקיזוז תמורה מממוש נדל"ן להשקעה נטו (תשלום בגין קרקע שהופקעה) בסך של 24 מיליון ש"ח, השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו בסך של 16 מיליון ש"ח, החזר הלוואות ופקדונות בסך של 12 מיליון ש"ח ומיסים עקיפים בגין מכירת נכס 5 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים ששימש לפעילות השקעה כלל בעיקר השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 192 מיליון ש"ח, תשלום מיסים בגין נדל"ן בסך של 10 מיליון ש"ח, השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 5 מיליון ש"ח, מזומן שהופקד אצל נאמן אג"ח (סדרה י"ט) בסך של 51 מיליון ש"ח כבטוחה פיננסית, והשקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו בסך של 2 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופה הסתכם ב-455 מיליון ש"ח, לעומת תזרים ששימש לפעילות מימון בסך של 129 מיליון ש"ח אשתקד. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבע מפעילות המימון בתקופה המדווחת כוללים בעיקר גידול באשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר בסך של 754 מיליון ש"ח, הנפקת אגרות חוב בסך של 48 מיליון ש"ח בקיזוז חלוקת דיבידנד בסך של 180 מיליון ש"ח, חלוקת דיבידנד לזכויות המיעוט בסך של 36 מיליון ש"ח, פירעון אגרות חוב בסך של 125 מיליון ש"ח פירעון הלוואות לזמן ארוך בסך של 6 מיליון ש"ח. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבע מפעילות המימון בתקופה המקבילה אשתקד כללו בעיקר פירעון אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 736 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של 200 מיליון ש"ח בקיזוז הנפקת אגרות חוב בסך של 807 מיליון ש"ח.

סיכון נזילות

ליום 30, ביוני, 2025, לחברה גירעון בהון החוזר בסך של 2,008 מיליון ש"ח (במאחד), בהשוואה לגירעון בהון החוזר בסך של 844 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024. הגידול בגרעון נובע בעיקר מגיוס נע"מ שהחברה גייסה ברבעון השני בסך של 676 מיליון ש"ח (ברוטו). לאחר תאריך המאזן גייסה החברה אגרות חוב (סדרה כ"א) בסך של 709 מיליון ש"ח (ברוטו) והודיעה כי כוונתה להשתמש בכספי ההנפקה על מנת לפרוע בפדיון מוקדם חלקי את אגרות חוב (סדרה י"ד) בסך של 704 מיליון ש"ח אשר מועד פרעון הסופי המקורי הוא בשנה הקרובה. להלן פירוט לגבי היקף הנדל"ן אשר אינו משועבד למועד הדוח:

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.

היקף נדל"ן להשקעה לא משועבד	10.8 מיליארד ש"ח
שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה	41%
שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה	32%
שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)*	62%

*בנוסף לחברה נדל"ן בשווי של כ-1.5 מיליארד ש"ח המשועבד כנגד מסגרות אשראי לא מנוצלות (כולל היתרה הנ"ל שיעור החוב המובטח הוא כ-56%).

לאור האמור לעיל ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, בדגש על פירעון ההתחייבויות שהחברה נדרשת לפרוע במהלך השנתיים החל מיום 30 ביוני, 2025, מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לחברה, הנגישות הגבוהה לשוק ההון שקיימת לחברה, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שהחברה מניבה, ההשקעות שבכונת החברה לבצע וכן את שיעור שווי הנכסים הלא משועבד, סבור דירקטוריון החברה כי חרף העובדה שלחברה גירעון בהון החוזר נכון ליום 30 ביוני, 2025, בסך של 2,008 מיליון ש"ח (במאוזחד), 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 30 ביוני 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 ההונג של פרויקטים בבנייה, וזאת בעיקר בעקבות התקדמות בבנייתם ושיווקם, בקיזוז השקעות שביצעה החברה בנכסים קיימים אשר לא קיבלו ביטוי בשוויים. ליום 30 ביוני, 2025, ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני, בעקבותיו רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי, נטו של 386 מיליון ש"ח לרבעון השני. סה"כ במחצית הראשונה של שנת 2025 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי, נטו, של 412 מיליון ש"ח. הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי השכירות. השינוי ב-NOI נבע בעיקר מעדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה ועדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד. בנוסף עודכן שווי פרויקטים בבנייה (התקדמות בזמן עד הגבה).

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 שולם ביום 24 ביוני, 2025. באוגוסט, 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח, אשר ישולם ביום 16 בספטמבר, 2025.

ג. הקצאת אופציות לנושאי משרה בכירה ולעובדים

ביום 9 במרץ, 2025, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 186,440 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה ל-7 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, ותיקון לו אשר פורסם ביום 10 במרץ, 2025, זאת בהתאם לאישור הבורסה שהתקבל לרישומן למסחר של מניות המימוש שתבונה מממוש כתבי האופציה.

ד. מו"מ לרכישת קרקע בעיר בת-ים

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

ה. הרחבת אגרות חוב ופדיון מוקדם חלקי

- בחודש יוני, 2025, הנפיקה החברה 359.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) המובטחות בשעבוד שני על "עופר הקריון", בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.111 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט), בתמורה כוללת (ברוטו) של 399 מיליון ש"ח וברביית אפקטיבית של 3.28% צמודה למדד.
- מתוך סך התמורה הפקידה החברה סך של 346 מיליון ש"ח בפקדון אצל נאמן אג"ח (סדרות י' ו-י"ט) אשר שימש כבטוחה פיננסית ולצורך פירעון סופי של אג"ח (סדרה י'), אשר בוצע בפועל ביום 10 ביולי, 2025. לאור פירעונה הסופי של סדרת אג"ח (סדרה י') יהפוך השעבוד על "עופר הקריון" לטובת אגרות חוב (סדרה י"ט) משעבוד שני לראשון.
- בחודש יולי, 2025, הנפיקה החברה, 629.5 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.127 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א), בתמורה כוללת (ברוטו) של 709 מיליון ש"ח וברביית אפקטיבית של 2.95% צמודה למדד.

החברה הודיעה כי תמורת ההנפקה, נטו תשמש לפדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה ביום 14 באוגוסט, 2025, בסך של 585 מיליון ש"ח ע.ג. (ברוטו 704 מיליון ש"ח).

ו. ניירות ערך מסחריים (סדרה 5)

בחודש יוני, 2025, הנפיקה החברה 676.3 מיליון ש"ח ע.ג. של ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) (סחירה) נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.09%, ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 5). קרן ניירות הערך המסחריים (סדרה 5) והריבית בגינה יעמדו לפירעון בתשלום יחיד אשר ישולם ביום 5 ביוני, 2026. החברה התקשרה עם בנקים בעסקת החלף להמרת הריבית הנקובה על ניירות הערך המסחריים (סדרה 5) בריבית שנתית צמודה למדד בשיעור של 2.36%.

ז. זכייה במכרז במתחם ה' בשדה-דב צפון בתל-אביב על ידי אביב מליסרון

לפרטים בדבר זכיית אביב מליסרון במכרז ראו עמוד 14 לדוח דירקטוריון זה.

ממשל תאגידי

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': 2025-01-015622 ו-2025-01-028735), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 13 באוגוסט, 2025, אישר דירקטוריון החברה, את מינויו של מר אבי יעקובוביץ' 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.

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': 2025-01-028740), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

ביום 25 במאי, 2025, סיימה גב' רינת גזית את כהונתה כדירקטורית חיצונית בחברה, בתום תשע שנות כהונה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 26 במאי, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-037104), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

ג. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי 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-500 אלפי ש"ח.

בנוסף, בחודש אוגוסט, 2024, אישר דירקטוריון החברה הענקת תרומה בהיקף כולל של 8.2 מיליון ש"ח אשר תתפרס על פני שלוש שנים (2024-2026) לעמותה המנהלת את כפר הנוער זוהרים שהינו כפר חינוכי – טיפולי לבני נוער בסיכון מייסודו של חתן פרס ישראל, הרב יצחק דוד גרוסמן (להלן: "העמותה") וזאת לטובת הקמת מבנה מגורים עבור צוות הכפר והמדריכים ומשפחותיהם³. במסגרת התחייבות זו העבירה החברה שליש מסכום התרומה לעמותה. נכון למועד הדוח החלה בנייתו של המבנה. בנוסף בכוונת החברה להמשיך ולתרום לעמותות שונות נוספות בהתאם למדיניות התרומות של החברה ולתקרה הקבועה בה כאמור לעיל.

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.

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים:

לדוח רבעוני זה צורפו עדכונים להערכות שווי של הנכסים כדלקמן: קניין עופר רמת אביב ועופר הקריון אשר סווגו כהערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי". לפרטים אודות נכסים אלו, המסווגים כנכסים מהותיים מאוד בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון" הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראו סעיפים 3.1 ו- 3.2 בהתאמה לעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. כמו כן ובהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", צורפו לדוח רבעוני זה עדכונים להערכות שווי לעופר גרנד קניין חיפה, עופר הקניין הגדול פתח תקווה, קניין עופר באר שבע וכן חוצות המפרץ חיפה. לפרטים אודות נכסים אלו, בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון" הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, ראו סעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. לגילוי אודות הערכת שווי בהתאם לתקנה 8 ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ראו נספח ג' לדוח דירקטוריון זה.

2. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני, 2025.

אנו מודים להנהלת החברה ולעובדיה על תרומתם הרבה ועבודתם המסורה.

אופיר שריד
מנכ"ל

ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

היום: 13 באוגוסט, 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 מליסרון

נספח א' – טבלאות עזר מפורטות

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

לשנה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה		
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה ביום		חודשים שהסתיימה ביום		
ביום					
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
2,026	498	535	969	1,050	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
526	123	141	241	264	עלויות אחזקה ותפעול
1,500	375	394	728	786	רווח גולמי
(14)	(3)	(4)	(5)	(8)	הוצאות שיווק ופרסום
(93)	(22)	(28)	(44)	(54)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,393	350	362	679	724	רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
1,124	327	374	382	400	עליית שווי נדל"ן להשקעה, נטו
(13)	-	(3)	-	(20)	הוצאות אחרות, נטו
2,504	677	733	1,061	1,104	רווח מפעולות רגילות לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
(657)	(239)	(214)	(337)	(317)	הוצאות מימון
99	20	32	47	46	הכנסות מימון
1,946	458	551	771	833	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(415)	(99)	(114)	(168)	(159)	מסים על ההכנסה
1,531	359	437	603	674	רווח לתקופה

לוח פירעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

להלן התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 ביוני, 2025 (במיליוני ש"ח):

סך הכל	הלוואות שניתנו כנגד בטוחות	ניירות ערך מסחריים והלוואות ז"ק	בנטרול זכויות המיעוט בהלוואות מאוחדות	הלוואות אביב מליסרון	הלוואות בנקאיות וממוסדות פיננסיים	אגרות חוב	
3,859	-	676	(3)	142	33	3,009	חלות שוטפת
2,749	-	-	(3)	979	180	1,593	שנה שנייה
1,274	-	-	(3)	-	675	602	שנה שלישית
1,167	-	-	(3)	7	33	1,130	שנה רביעית
5,928	(258)	99	(34)	62	408	5,651	שנה חמישית ואילך
14,977	(255)	775	(46)	1,191	1,329	11,985	סך הכל פירעונות
(104)							יתרת נכיון
14,874							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	1-6	1-6	במיליוני ש"ח
2024	2024	2025	
1,579	620	704	רווח נקי לתקופה
			<u>התאמות:</u>
16	-	31	הפסד מפעילות משנית ^①
27	7	6	פחת והפחתות
(1,086)	(379)	(412)	רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(16)	2	(10)	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	-	17	הוצאות חד פעמיות
325	124	110	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
845	379	444	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע
(39)	(19)	(19)	בניכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
806	360	425	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות
9	4	3	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
345	198	174	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
1,160	562	602	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה (AFFO)

(1) בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 ובשנת 2024 כולל נטרול תוצאות אביב מליסרון (כולל הפחתת עודפי עלות).

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון נכון ליום 30.06.2025

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 30.06.2025 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 30.06.2025 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 30.06.2025 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.06.2025 מיליוני ש"ח	שווי שוק 30.06.2025 מיליוני ש"ח	מהותיות
אג"ח 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	320	320	3	323	לא מהותי
אג"ח י"א															
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	946	946	10	956	מהותי
אג"ח י"ד															
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	1,164	1,388	1,394	5	1,399	מהותי
אג"ח ט"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	917	1,086	1,089	6	1,086	מהותי

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון נכון ליום 30.06.2025 (המשך)

סדרה	שם חברה מדרגת	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	מועדי תשלום ריבית	ע.ג. נומינלי 30.06.2025 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 30.06.2025 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 30.06.2025 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.06.2025 מיליוני ש"ח	שווי שוק 30.06.2025 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	מעלות	AA-	AA	2,194,697	קבועה	2.25%	0.75%-3.23%	כן	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	1,764	2,091	2,095	23	2,020	מהותי
אליח יח 03/03/2020 הרחבה: 27/03/2023 החלפה: 24/12/2024	מעלות	AA	AA	586,771	קבועה	0.65%	0.79%-2.93%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2020-2028 (2020) תשלום ב-01/07 (בלבד)	541	631	619	2	591	לא מהותי
אליח יט 18/08/2020 הרחבה: 20/02/2024 05/06/2025 החלפה: 24/12/2024	מעלות	AA	AA	2,009,183	קבועה	1.43%	1.57%-3.28%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2021-2029	1,950	2,282	2,202	16	2,146	מהותי
אליח כ' 17/08/2021 הרחבה: 01/11/2022 13/10/2024	מעלות	AA	AA	1,524,995	קבועה	0.25%	0.38%-3.19%	כן	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2022-2030 (2030) תשלום ב-01/01 (בלבד)	1,352	1,553	1,505	2	1,370	מהותי
אליח כ"א 27/03/2023 הרחבה: 20/02/2024 19/12/2024	מעלות	AA	AA	1,591,216	קבועה	3.61%	3.19%-3.78%	כן	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	1,572	1,688	1,711	30	1,750	מהותי

הערות לנספח ב':

1. ביום 10 ביולי, 2025, בוצע פרעון סופי של אג"ח סדרה י', שהובטח בשעבוד ראשון על זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק ושל אג"ח סדרה י"א.
2. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ד) – תיפרע ב-20 תשלומים אשר ישולמו כדלקמן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 27 באפריל ו-27 באוקטובר, החל מיום 27 באוקטובר, החל מיום 27 באוקטובר 2016 ועד ליום 27 באוקטובר 2025 (כולל), ותשלום קרן אחרון בשווי של 81% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 27 באפריל 2026.
3. פירעון אגרות החוב (סדרה ט"ז) – תיפרע ב-21 תשלומים, כמפורט להלן: 20 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 באפריל ו-1 באוקטובר, החל מיום 1 באפריל 2017 ועד ליום 1 באפריל 2027 (כולל). יתרת הקרן (80%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 באפריל, 2027.
4. פירעון אגרות החוב (סדרה י"ז) – תיפרע ב-27 תשלומים שאינם שווים, פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, כמפורט בלוח תשלומי הקרן שלהלן:

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

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

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

9. 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"ד) ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ד) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 01-050488-2016).
10. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 01-005040-2017).
11. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 9 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 4 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 01-017334-2018).

12. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ח) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-01780), בהתאמה).
13. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ט) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
14. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ') ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).
15. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה כ"א) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ"א) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת מדף מיום 26 במרץ, 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-027175).
16. הנאמן של אגרות החוב סדרות י"ד, ט"ז, י"ח, י"ט ו-כ' - רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, האחראית על הסדרות אצל הנאמן הינה עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דוא"ל: michal@rpn.co.il; כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778.
17. הנאמן של אגרות החוב סדרות 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.
18. 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.
19. החברה לא נדרשה במהלך תקופת הדיווח על ידי הנאמנים של אגרות החוב של החברה לבצע פעולות כלשהן ביחס לאגרות החוב.
20. 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"ז), ו-(סדרה כ"א) של החברה אינן מובטחות.
21. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום מלוא הזכויות של אבנת בע"מ (חברה בת בעלות מלאה של החברה, אשר בחודש דצמבר מוזגה עם ולתוך החברה), מלוא זכויות אבנת בעופר הקניין הגדול - פתח תקווה ולרבות במגדל הצמוד לו (להלן, ביחד: "**הקניין**") ובכלל כך הזכות לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הקניין.
22. להבטחת אגרות החוב (סדרה ט"ז), שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות הבעלות של מ.ל.א, במקרקעין המיוחסים לקניין עופר גרנד קניין בבאר שבע ובכלל זה זכות מ.ל.א לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס המשועבד. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט"ז) המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
23. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ח), שעבדה חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חברה המוחזקת 50% על ידי החברה) ("**הממשכנת**") 50% בלתי מסוימים מהזכויות בחוצות המפרץ (כפי שהוגדרה בטר הנאמנות), לרבות 50% מזכויות הממשכנת לקבלת תגמולי ביטוח וכן 50% מזכויות הממשכנת לקבלת הפירות הנובעים מחוצות המפרץ (כול מהסכמי השכירות) לרבות הפירות שינבעו ככל שינבעו ממימוש זכויות בנייה נוספות.
- קיימות או עתידיות בחוצות המפרץ ו/או אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שיתווספו כבטוחה ו/או שיחליפו את חוצות המפרץ כפי שיהיה אותה עת. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ח) המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-017860), בהתאמה).
24. 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 (לאחר פירעון סופי של סדרה י' כאמור לעיל 'הפוך השעבוד להיות שעבוד מדרגה ראשונה). לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטחה לאגרות חוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (י"ט) המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-079504).
25. להבטחת אגרות החוב (סדרה כ'), נרשמה הערת אזהרה והתחייבות לרישום משכנתא, וכן שיעבדה החברה, בשעבוד מדרגה ראשונה, את הפירות, תגמולי הביטוח והזכויות להירשם כבעלים על "מתחם הגרנד קניון" בחיפה אשר בבעלות חברת בת (100%) של החברה. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטחה לאגרות חוב (סדרה כ') ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה כ') המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת מדף מיום 15 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-065470).
26. הבטחות שניתנו להבטחת אגרות החוב של החברה כמפורט לעיל הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.
27. 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:

סדרה	ההתניה הפיננסית	מועד בחינה- 30/06/2025	מועד בחינה- 31/03/2025
אגרות חוב (סדרה י"ד), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ'), (סדרה כ"א)	הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים לא יפחת מסכום של 2.5-3.5 (לפי הסדרה הרלוונטית) מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. "הון עצמי" לעניין זה משמעו, ההון העצמי של התאגיד על פי מאזן מאוחד, לרבות זכויות המיעוט.	הון עצמי – 12.8 מיליארד ש"ח	הון עצמי – 12.4 מיליארד ש"ח
אגרות החוב (סדרה ט"ז), (סדרה י"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ'), (סדרה כ"א)	יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-25%-20% (לפי הסדרה הרלוונטית) מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות. לעניין חלק מהסדרות "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים (שאינם מוגבלים), שווי מזומנים (שאינם מוגבלים), בטוחות סחירות, נכסים פיננסיים לזמן קצר ונכסים שוטפים מסוג הלוואות ופקדונות לזמן קצר (שאינם מוגבלים).	יחס הון עצמי למאזן – 54%	יחס הון העצמי למאזן – 54%
28. אגרות החוב (סדרה י"ד) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2016.			
29. אגרות החוב (סדרה ט"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2016.			
30. אגרות החוב (סדרה י"ז) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2018.			
31. אגרות החוב (סדרה י"ח) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.			
32. אגרות החוב (סדרה י"ט) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ינואר 2020.			
33. אגרות החוב (סדרה כ') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש יולי 2021.			
34. אגרות החוב (סדרה כ"א) צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש פברואר 2023.			

העדכונים הנערכים להערכות השווי של נכסי החברה ברבעון השני והרביעי של כל שנה, הינם עדכונים הנערכים על ידי מעריך שווי חיצוני לחברה. ראו בנוסף פירוט בפרק "התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה" סעיף א'.

זיהוי נושא ההערכה	עופר רמת אביב
עיתוי ההערכה	30/06/2025
שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	3,114
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)	3,114
זיהוי המערך ואפיונו	משרד פרידמן קמפלנר שימקביץ דוד שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרידמן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם: 1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993. 2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005. - לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה שתוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.
מודל ההערכה שלפיו פעל המערך	- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	- שיעור היוון 6.25%-7.25% להכנסות משכר דירה. - שיעור היוון 7.25%-10% להכנסות אחרות.

זיהוי נושא ההערכה	עופר הקריון
עיתוי ההערכה	30/06/2025
שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	2,909
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)	2,909
זיהוי המעריך ואפיונו	משרד פרידמן קמפלנר שימקביץ דוד שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרידמן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם: 1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993. 2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005. - לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה שתוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.
מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך	- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	- שיעור היוון 6.75%-7.75% להכנסות משכר דירה. שיעור היוון 8.25%-10.08% להכנסות אחרות. שטח של כ-5,100 מ"ר המושכר לגופים ממשלתיים הוון בשיעור של 5.5%.

זיהוי נושא ההערכה	עופר הקניין הגדול פתח תקווה
עיתוי ההערכה	30/06/2025
שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	2,203
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)	2,203
זיהוי המערך ואפיונו	משרד פרידמן קמפלנר שימקביץ דוד שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרידמן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם: 1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993. 2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005. - לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה שתוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.
מודל ההערכה שלפיו פעל המערך	- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה.
ההנחות שלפיהן ביצע מערך השווי את ההערכה	- שיעור היוון 6.5%-7.5% להכנסות משכר דירה. - שיעור היוון 7.5%-8.5% להכנסות אחרות.

זיהוי נושא ההערכה	עופר גרנד קניין חיפה
עיתוי ההערכה	30/06/2025
שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	2,094
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)	2,094
זיהוי המעריך ואפיונו	משרד פרידמן קמפלנר שימקביץ דוד שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרידמן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם: 1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993. 2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005. - לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה שתוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.
מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך	- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	- שיעור היוון 6.20%-7.75% להכנסות משכר דירה. - שיעור היוון 8.25%-8.5% להכנסות אחרות.

זיהוי נושא ההערכה	עופר גרנד באר-שבע
עיתוי ההערכה	30/06/2025
שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	1,632
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)	1,632
זיהוי המעריך ואפיונו	משרד פרידמן קמפלנר שימקביץ דוד שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרידמן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם: 1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993. 2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005. - לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה שתוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.
מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך	- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה	- שיעור היוון 6.75% - 7.75% להכנסות משכר דירה. - שיעור היוון 8.25% - 8.5% להכנסות אחרות.

חוצות המפרץ	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2025	עיתוי ההערכה
851	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,702	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
משרד פרידמן קמפלנר שימקביץ דוד שות' - כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרידמן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם: 1. משה פרידמן - מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993. 2. רענן דוד - שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005. - לא קיימת תלות בין השמאים לחברה. במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה שתוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.	
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה.	מודל ההערכה שלפיו פעל המערך
- שיעור היוון 6.75% להכנסות משכר דירה. - שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות.	ההנחות שלפיהן ביצע מערך השווי את ההערכה

נספח ד' – פירוט פרויקטים למגורים אביב מליסרון

פרויקטים בתהליך בנייה

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בניה משוער	סה"כ יחידות לבנייה	סה"כ לשיווק בפרויקט	סה"כ יחיד למגורים שנמכרו	שיעור השלמה הנדסי (%)	סה"כ הכנסות צפויות מהפרויקט (במיליוני ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (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 30.6.2025
אביב בפודים	80%	אפר-2022	דצמבר-2025	111	74	73	92%	232	184	48	62	26	36
אביב בחפץ חיים	70%	נוב'-2024	Q1.2028	63	31	18	15%	130	114	16	26	14	1
אביב במקור	85%	אפריל-2025	2028	72	48	31	6%	170	147	23	46	28	-
סה"כ				246	153	122		531	445	87	134	68	37
סה"כ חלק אביב מליסרון				194	122	97		421	352	68	107	54	30

פרויקטים בתכנון

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בניה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	התחיל ביצוע ביולי	סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות בבניין אחרי בניה	סה"כ דירות המיועדו 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
רדינג, תל אביב*	85%	2025	100%	התחיל ביצוע ביולי	36	84	48	207	175	32	18%
הסתדרות מתחם ג', גבעתיים*	85%	2025	100%	התחיל ביצוע ביולי	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	86%	התב"ע אושרה למתן תוקף	208	582	374	1,680	1,404	276	20%
הסתדרות מתחם יא', גבעתיים	85%	2025	96%	התקבלה החלטת וועדה בתנאים להיתר חפירה ודיפון ולהיתר מלא	50	160	110	453	371	82	22%
הסתדרות מתחם יב', גבעתיים	85%	2025	*100%	התקבלה החלטת וועדה בתנאים להיתר חפירה ודיפון ולהיתר מלא	50	160	110	455	376	79	21%
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%

* בכפוף להסדרות רישומיות.

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 בבניין אחרי בנייה	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	80%	התקבל אישור הוועדה המחוזית לתב"ע בתנאים	10 + 58	10 + 186	128	463	404	59	15%
יפת, תל אביב	43%	2028	69%	התב"ע אושרה למתן תוקף	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	13 + 80	13 + 264	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	8,177	6,858	1,319	19%
סה"כ חלק אביב מליסרון					859	2,540	1,681	6,655	5,577	1,078	19%

* בפרויקטים אביב ברדינג, אביב בהסתדרות ג', ד' ו-ה' ומעוז אביב החלה מכירת דירות. עד למועד פרסום דוח זה נמכרו 172 דירות והתקבלו 6 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. תב"ע לתוספת קומות אושרה להפקדה בתנאים. קידום היתר לדיפון וחפירה	1,170 + 733	3,443	2,872	571	20%
אביב בשירת הים, נתניה	100%	2025	מקודמת תכנית לדיפון וחפירה והיתר מלא בשלבים	126	685	534	151	28%
טבנקין, תל אביב	95%	2026	הוגשה בקשה לאישור תוכנית עיצוב	120	475	429	46	11%
שדה-דב, תל אביב	100%	2028	הליכי תכנון ראשוניים	1,000 + 320 מ"ר ו-3,000 מ"ר מסחר ומשרדים (בהתאמה)	1,878	1,557	321	21%
סה"כ				1,299	6,481	5,392	1,089	20%
סה"כ חלק אביב מליסרון				1,205	6,044	5,026	1,018	20%
סה"כ חלק אביב מליסרון בכלל הפרויקטים				3,008	13,120	10,955	2,165	20%

• בפרויקט אביב בשירת הים החלה מכירת דירות, עד למועד פרסום דוח זה נמכרו 2 דירות והתקבלו 11 בקשות רישום.

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 המיועדות לבניין אחרי בנייה	סה"כ דירות המיועדות למכירה
הלה, נבעתיים	42%	72%	קידום תב"ע על-ידי העירייה	152	395	243
המעפיל והמבדיל, רמת גן	80%	69%	בתהליכי תכנון להגשת תב"ע	112	325	213
ארלזרוב ופרוג, רמת גן	85%	68%	הליכי תכנון ראשוניים	110	286	176
כצנלסון, נבעתיים	80%	64%	בתהליך לקבלת תב"ע	150	345	195
בית חורון, רמת גן	80%	62%	הליכי תכנון ראשוניים	114	296	182
ארלזרוב וביאליק, רמת גן	80%	7%	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%	13%	טרם החל	90	234	144
כצנלסון, נבעתיים	טרם בוצעה הקצאה	20%	קידום תב"ע ע"י העירייה	60	138	78
כצנלסון, נבעתיים	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	קידום תב"ע על-ידי העירייה	130	299	169
סירקין, נבעתיים	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	בתהליך לקבלת תב"ע	50	115	65
ז'בוטינסקי, רמת גן	85%	65%	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	65%	קידום תב"ע על-ידי המדינה	22	104	82
שדרות ירושלים, רמת גן	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	הליכי תכנון ראשוניים	10 + 44 מסחר/משרדים	123	79
מתחם המעלות, נבעתיים	טרם בוצעה הקצאה	טרם החלו חתימות	קידום תב"ע על-ידי העירייה	163	424	261
עוזיאל, רמת גן	85%	טרם החלו חתימות	תכנון ראשוני	2 + 48 יח"ד מסחר	130	82
ז'בוטינסקי, רמת גן	85%	68%	תכנון ראשוני	53	138	85
יצחק שדה, תל-אביב	100%	50%	טרם החל	54	140	86
סה"כ				1,895	4,869	2,974

הערכות החברה ותכנוניתיה אודות פרויקטים של אביב מליסרון של התחדשות עירונית בשלבים ראשוניים, לרבות הבשלתם והתממשותם של פרויקטים כאמור, וכן הערכותיה 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 תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מחודש פברואר 2016:

הטבלאות להלן כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד זה ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, עיכובים רגולטוריים ונוספים בלוחות הזמנים, שינויים במחירי התשומות, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות התממשות אילו מגורי הסיכון במתוארים בסעיף 30 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

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

Q1 2025		Q2 2025		סוג הפרויקט
חלק החברה*	סה"כ דירות לבנייה	חלק החברה*	סה"כ דירות לבנייה	
122	246	122	246	פרויקטים בהקמה
686	1,265	1,459	2,124	פרויקטים בתכנון
885	979	434	440	עתודות קרקע
560	986	560	986	עתודות קרקע (התחדשות עירונית)
722	1,455	755	1,736	פרויקטי התחדשות עירונית שהושג בהם רוב מיוחס וטרם אושרה בהם תב"ע
2,083	4,316	2,052	4,020	פרויקטי התחדשות עירונית שטרם הושג בהם רוב מיוחס וטרם אושרה בהם תב"ע
5,058	9,247	5,384	9,552	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.

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

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

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

"פרויקטי התחדשות עירונית" לעניין זה משמעם – 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	Q2 2025	Q1 2025	שנת 2024
אביב בפזדים	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	1	12
	חלק החברה בפרויקט	80%	80%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	98	1,506
	מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו (בש"ח)	31,011	30,196
אביב בחפץ חיים	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	18
	חלק החברה בפרויקט	70%	70%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	-	1,457
	מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו (בש"ח)	-	43,723
אביב במקור	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	-	31
	חלק החברה בפרויקט	85%	85%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	-	2,811
	מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו (בש"ח)	-	32,239
אביב ברדינג	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	1	9
	חלק החברה בפרויקט	85%	85%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	63	773
	מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו (בש"ח)	46,613	48,832
הסתדרות מתחם ד'	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	5	11
	חלק החברה בפרויקט	85%	85%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	456	1,258
	מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו (בש"ח)	39,134	38,183
הסתדרות מתחם ה'	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	9	9
	חלק החברה בפרויקט	85%	85%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	828	1,267
	מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו (בש"ח)	38,825	35,010

אביב במעוז אביב	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	5	4	38
	חלק החברה בפרויקט	80%	80%	80%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)	500	386	2,504
	מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו (בש"ח)	44,678	48,468	45,256

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

פרויקט ההסתדרות ג' בנגעתיים

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (מיליוני ש"ח):

2024	31.3.2025	30.6.2025	(הנתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 85%)
עלויות שהושקעו			
-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
23	23	38	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
18	34	43	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות
-	6	8	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
41	63	89	סה"כ עלות מצטברת
41	77	91	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה			
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
78	77	62	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
524	524	524	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
151	136	127	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
72	66	64	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
825	803	777	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
הפרויקט החל בחודש יולי 2025			שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע (%)
2029	2029	2029	מועד השלמת בנייה צפוי

שיווק הפרויקט:

2024	31.3.2025	30.6.2025	(הנתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 85%)
70	-	-	חוזים שנחתמו בתקופה
7,079	-	-	השוטפת
-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
38,888	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
70	70	70	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
7,079	7,079	7,079	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
38,888	38,888	38,888	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	שטחי מסחר
4979	979	979	שיעור השיווק של יחידות מגורים מהפרויקט
			סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במיליוני ש"ח)

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

276	276	276	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במיליוני ש"ח)
33%	33%	33%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
144	144	144	יחידות דיור
30,697	30,697	30,697	יחידות דיור (מ"ר)
1,311	1,311	1,311	שטחי מסחר (מ"ר)
28	42	60	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלא) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (במיליוני ש"ח)
-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח / מ"ר
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר לחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך פרסום הדוח

פרויקט אביב בשחקים, הרצליה

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (מיליוני ש"ח):

2024	31.3.2025	30.6.2025	(הנתונים לפי 100%, חלק החברה בפרויקט 88.17%)
עלויות שהושקעו			
1,122	1,122	1,122	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
55	55	55	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
5	6	8	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות
112	127	142	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונ) ⁵
1,294	1,310	1,327	סה"כ עלות מצטברת
1,294	1,310	1,327	סה"כ עלות מצטברת בספרים
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה			
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
25	25	25	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
1,037	1,037	1,037	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
220	219	217	עלויות מצטברות בגין תכנון ואחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
296	281	266	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
1,578	1,562	1,545	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
טרם החלה הבנייה			שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע (%)
2030	2030	2030	מועד השלמת בנייה צפוי

⁵ הוצאות המימון כוללות ריבית בין חברתית בהתאם לפקודת מס הכנסה.

- הנתונים הנכללים בטבלאות פרויקט ההסתדרות ג' פרויקט אביב בשחקים בדבר עלויות שטרם הושקעו, שיווק הפרויקט וביצוע הפרויקט, מועד צפוי לסיום עבודות הקמה, הכנסות צפויות, ועלויות צפויות, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות על תחזיות ותכניות עבודה של החברה ועל היכרותה עם שוק הדיור בישראל בכלל ובאזורי הפרויקטים בפרט, וכן מבוסס על הערכתה של החברה לגבי משך הליכי תכנון, אישור, שיווק ובניית הפרויקטים, עלויות הקמת פרויקטים ומחירי המכירה בשוק. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה (בין היתר ולפי העניין) משינוי מחירי הדירות בסביבת הפרויקטים או בשוק כולו, מהתארכות הליכי תכנון, שיווק ובניה, מהמצב הכלכלי של המשק (לרבות קשיי מימון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וירידה בביקושים), משינויים בעלויות תשומות הבניה, מהחלטות של גורמים תכנוניים או רגולטורים ביחס למקרקעין, משינויים במדיניות תכנונית, משינויים סטטוטוריים, משינויים במצב הבטחוני (לרבות מלחמתי) והמדיני בישראל והשלכותיהם ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון שפורטו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

דוחות כספיים

ליום 30 ביוני 2025



מליסרון בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **מליסרון בע"מ** וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הינה כ-541 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2025, וחלקה של החברה בתוצאותיה היו כ-20 מיליוני ש"ח וכ-13 מיליוני ש"ח, בהתאמה, לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 13 באוגוסט, 2025

תל אביב - משרד ראשי | מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 | 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 ראשל"צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראשל"צ	משרד רעננה - מתחם אינפינטי הפינה 8, רעננה	משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	

31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
862	805	1,555
375	372	373
79	54	419
87	56	87
71	39	53
309	112	387
1,783	1,438	2,874
702	1,239	719
873	555	868
51	23	53
12	11	16
2,159	-	2,291
25,687	24,717	26,371
29,484	26,545	30,318
31,267	27,983	33,192
331	135	959
1,482	1,009	3,009
163	166	247
456	252	518
184	133	149
2,616	1,695	4,882
9,947	9,778	8,873
2,388	1,313	2,522
3,902	3,622	3,994
2	2	2
104	101	120
16,343	14,816	15,511
11,707	10,954	12,204
601	518	595
12,308	11,472	12,799
31,267	27,983	33,192

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

התחייבויות שוטפות:

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

התחייבויות לא שוטפות:

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

הון:

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

13 באוגוסט, 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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
שהסתיימה ביום	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
2,016	495	548	956	1,071	הכנסות
500	117	153	221	282	עלות המכר
1,516	378	395	735	789	רווח גולמי
83	19	26	37	52	הוצאות הנהלה וכלליות
11	3	5	4	9	הוצאות פרסום ושיווק
1,422	356	364	694	728	רווח תפעולי לפני הכנסות והוצאות אחרות
1,086	324	386	379	412	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
62	8	13	11	20	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
13	-	3	-	20	הוצאות אחרות, נטו
2,557	688	760	1,084	1,140	רווח תפעולי לאחר הכנסות והוצאות אחרות
666	242	215	342	320	הוצאות מימון
99	20	32	47	46	הכנסות מימון
1,990	466	577	789	866	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
411	99	117	169	162	הוצאות מיסים על ההכנסה
1,579	367	460	620	704	רווח נקי לתקופה
1,531	359	437	603	674	רווח נקי המיוחס ל:
48	8	23	17	30	בעלי המניות של החברה
1,579	367	460	620	704	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,531	359	437	603	674	סך הכל רווח כולל מיוחס ל:
48	8	23	17	30	בעלי המניות של החברה
1,579	367	460	620	704	זכויות שאינן מקנות שליטה
32.22	7.56	9.17	12.69	14.16	רווח למניה רגילה 1 ש"ח (בש"ח)
47,530	47,522	47,591	47,521	47,587	המיוחס לבעלי המניות של החברה:
					רווח בסיסי ומדולל
					מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מליסרון בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (במיליוני ש"ח)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות בגין הון הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	עודפים	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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:								
-	-	-	-	-	674	674	30	704
סך הכל רווח כולל לתקופה								
-	9	(9)	-	-	-	-	-	-
הנפקת מניות לעובדים								
-	-	3	-	-	-	3	-	3
עלות תשלום מבוסס מניות								
-	-	-	-	-	(180)	(180)	-	(180)
דיבידנד שחולק								
-	-	-	-	-	-	-	(36)	(36)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת								
62	2,169	14	(4)	(9)	9,972	12,204	595	12,799
יתרה ליום 30 ביוני 2025								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
בלתי מבוקר								
62	2,160	21	(4)	(9)	9,625	11,855	572	12,427
יתרה ליום 1 באפריל 2025								
-	-	-	-	-	437	437	23	460
סך הכל רווח כולל לתקופה								
-	9	(9)	-	-	-	-	-	-
הנפקת מניות לעובדים								
-	-	2	-	-	-	2	-	2
עלות תשלום מבוסס מניות								
-	-	-	-	-	(90)	(90)	-	(90)
דיבידנד שחולק								
62	2,169	14	(4)	(9)	9,972	12,204	595	12,799
יתרה ליום 30 ביוני 2025								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	תשלום מבוסס מניות	קרן הון בנין עסקאות	קרן הון בנין הפרשי תרגום	קרן הון בנין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה
סך-הכל	מניות	מניות	מניות	תרגום	מקנות שליטה בלתי מבוקר	עודפים	סך-הכל	שליטה
62	2,152	21	(4)	(9)		8,451	10,673	510
11,183								
-	-	-	-	-	-	359	359	8
367	-	2	-	-	-	-	2	-
2	-	-	-	-	-	(80)	(80)	-
(80)	-	-	-	-	-	8,730	10,954	518
11,472	2,152	23	(4)	(9)				

יתרה ליום 1 באפריל 2024

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024:

סך הכל רווח כולל לתקופה

עלות תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שהוכרז וחולק

יתרה ליום 30 ביוני 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 הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	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.

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים		
שהסתיימה	שהסתיימה ביום		שהסתיימה ביום		
ביום	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
31.12.2024	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
מבוקר					
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
1,579	367	460	620	704	רווח נקי לתקופה
					התאמות בגין:
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי
(62)	(8)	(13)	(11)	(20)	שיטת השווי המאזני
(1,086)	(324)	(386)	(379)	(412)	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
31	4	5	7	10	פחת והפחתות
9	2	2	4	3	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
411	99	117	169	162	הוצאות מיסים על ההכנסה
(17)	(5)	(3)	(10)	(5)	הכנסות מימון מהלוואות שניתנו
					שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
23	7	7	12	11	ושינוי בריבית שנצברה
392	183	181	213	188	שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
(33)	(2)	(13)	(13)	(14)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
1,247	323	357	612	627	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
					ירידה (עלייה) בלקוחות ונכסים בגין חוזים
7	(16)	(1)	12	-	עם לקוחות
(40)	(9)	13	(9)	18	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(2)	6	19	1	29	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
4	(17)	3	(20)	(3)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
1	1	1	-	1	עלייה בהתחייבויות אחרות
(30)	(35)	35	(16)	45	
(62)	(10)	(15)	(27)	(96)	מס הכנסה ששולם, נטו
					מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת (לפני שינויים
1,155	278	377	569	576	בקרקות)
(52)	-	(93)	-	(144)	שינוי בקרקעות, נטו
1,103	278	284	569	432	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים		
שהסתיימה	שהסתיימה ביום		שהסתיימה ביום		
ביום					
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
(592)	-	-	-	-	רכישת חברה מוחזקת שאוחדה לראשונה
8	-	2	-	9	החזר הלוואה וריבית מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
16	-	1	(2)	16	השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
-	-	5	-	5	מיסים עקיפים בגין מימוש נדל"ן להשקעה
-	-	24	-	24	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו
(25)	-	-	(10)	(6)	מיסים שטולמו בגין נדל"ן להשקעה
(444)	(100)	(116)	(192)	(236)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(11)	(3)	(6)	(5)	(9)	השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
(28)	-	(15)	(51)	3	החזר (מתן) הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
(1,076)	(103)	(105)	(260)	(194)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
(380)	(200)	(180)	(200)	(180)	דיבידנד שטולם
-	-	-	-	(36)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(33)	(9)	(6)	(19)	(6)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
52	(1)	681	(2)	754	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
2,186	-	48	807	48	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(1,615)	(535)	(29)	(715)	(125)	פרעון אגרות חוב
210	(745)	514	(129)	455	מזומנים, נטו, לפעילות מימון
237	(570)	693	180	693	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
625	1,375	862	625	862	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
862	805	1,555	805	1,555	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים		ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה הפקדה בנאמנות בגין הנפקת אג"ח פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות
שהסתיימה ביום	שהסתיימה ביום		שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
64	52	107	52	107	
620	-	346	620	346	
(622)	(622)	-	(622)	-	

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים		לתקופה של שישה חודשים		ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה
שהסתיימה	שהסתיימה ביום		שהסתיימה ביום		
ביום	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2024	64	67	139	184	
297					
50	15	14	28	23	

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. השפעות המלחמה:

פעילות הקניונים ומרכזי המסחר – במהלך הרבעון השני פתחה ישראל במלחמה בת 12 ימים מול איראן. בתקופה זו נסגרו קניוני החברה למשך עשרה ימים. עם סיום המלחמה ופתיחתם המחודשת של הקניונים ועד לסוף חודש יולי, נרשם זינוק בפדיונות של כ-14% (לפי נתוני RIS), לעומת התקופה המקבילה אשתקד שהיתה כאמור שנת שיא בפדיונות. להערכת החברה, השפעת המלחמה על יציאת ישראלים לחו"ל תורמת אף היא לעלייה בפדיונות. במטרה להקל על השוכרים ולסייע להם בהתמודדות עם השלכות המצב הביטחוני, גיבשה החברה מתווה הכולל פריסת דמי השכירות עבור חודש יולי 2025 לשלושה תשלומים.

פעילות פארקי ההייטק והמשרדים – 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 פועלים במתכונת מלאה, למעט בזמן ימי המלחמה מול איראן, שבמהלך חלק מהם אתרי הבנייה היו סגורים או לא פעלו באופן מלא. המחסור שהיה קיים בפועלים בתחומים מסוימים מאז תחילת מלחמת חרבות ברזל, התמתן ואף התייצב במרבית אתרי הבנייה בהם פועלת החברה.

ג. 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 בכ-50.08% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. נכון למועד הדוח, מחזיקה הגב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) ב-100% מעופר השקעות. בנוסף לאמור מחזיקה גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה פרטית בבעלותה המלאה) בכ-0.05% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. לאחר מועד הדוח, ביום 10 באוגוסט, 2025, בהתאם להודעה שנמסרה לחברה, הושבו לעופר השקעות 380,008 מניות נוספות (פעימה חמישית ואחרונה) מתוך 1,900,000 מניות (כך שעד מועד זה הושבו מלוא 1,900,000 המניות) 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 סנירה (החל מהרבעון השני של שנת 2024 ועד לרבעון השלישי של שנת 2025). לאחר השבת המניות ביום 10 באוגוסט, 2025, כאמור, עלה שיעור האחזקה של עופר השקעות כך שהיא מחזיקה בכ-50.87% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

מען החברה: שדרות אבא אבן 1 הרצליה פיתוח.

ד. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומי:

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

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

ו. פרטים בדבר מדד המחירים לצרכן:

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

31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025		
108.7	107.1	110.4	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)	
לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025
3.43	1.61	1.28	1.90	1.56
			השינוי במדד המחירים לצרכן (באחוזים)	

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית:

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 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 30.6.2024 30.6.2025

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך סחירים (רמה 1)

375	372	373
375	372	373

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

31.12.2024		30.6.2024		30.6.2025		התחייבויות פיננסיות
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
11,114	11,524	10,226	10,866	11,640	11,980	אגרות חוב סחירות
						הלוואות לזמן ארוך
529	549	517	557	520	541	בריבית קבועה

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

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

א. עדכון הערכות שווי ליום 30 ביוני 2025:

ליום 30 ביוני, 2025, ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני, בעקבותיו רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי, נטו של 386 מיליון ש"ח לרבעון השני. סה"כ במחצית הראשונה של שנת 2025 רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי, נטו, של 412 מיליון ש"ח.

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

ב. דיבידנד שהוכרז:

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 שולם ביום 24 ביוני, 2025.

באוגוסט, 2025, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 90 מיליון ש"ח (כ-1.9 ש"ח למניה). הדיבידנד ישולם ביום 16 בספטמבר, 2025.

ג. תשלום מבוסס מניות:

ביום 9 במרץ, 2025, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת התגמול) הקצאה של 186,440 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה ל-7 נושאי משרה בחברה (שאינם דירקטור או מנכ"ל), וכן ל-34 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 (101,485 כתבי אופציה).

ב. לאחר שלוש שנים ממועד הענקת כתבי האופציה, תתגבש זכאות הניצעים לקבלת המנה השנייה (84,955 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. מממוצע 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").

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

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

במרץ, 2025, הודיעה החברה, על זכייתה 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. ביום 30, ביוני, 2025, התקבלה הודעת זכייה סופית והעסקה צפויה להיות מושלמת כולל העברת מלוא התמורה בתוך 90 יום ממועד זה, דהיינו עד ליום 28 בספטמבר, 2025.

ה. הרחבת אגרות חוב ופדיון מוקדם חלקי:

- בחודש יוני, 2025, הנפיקה החברה 359.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט) המובטחות בשעבוד שני על "עופר הקריון", בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.111 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ט), בתמורה כוללת (ברוטו) של 399 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.28% צמודה למדד. מתוך סך התמורה הפקידה החברה סך של 346 מיליון ש"ח בפקדון אצל נאמן אג"ח (סדרות י' ו-י"ט) אשר שימש כבטוחה פיננסית ולצורך פרעון סופי של אג"ח (סדרה י'), אשר בוצע בפועל ביום 10 ביולי, 2025.
- לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש יולי, 2025, הנפיקה החברה 629.5 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.127 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א), בתמורה כוללת (ברוטו) של 709 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.95% צמודה למדד. החברה הודיעה כי תמורת ההנפקה, נטו תשמש לפדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה ביום 14 באוגוסט, 2025, בסך של 585 מיליון ש"ח ע.ג. (תמורה כוללת בסך 704 מ' ש"ח).

ו. ניירות ערך מסחריים (סדרה 5):

בחודש יוני, 2025, הנפיקה החברה 676.3 מיליון ש"ח ע.ג. של ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.09%, ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 5). קרן ניירות הערך המסחריים (סדרה 5) והריבית ביניה יעמדו לפירעון בתשלום יחיד אשר ישולם היום 5 ביוני, 2026. במקביל התקשרה החברה עם בנקים לביצוע עסקת "החלף" על מלוא הסכום המונפק, בה התחייבה לשלם לבנקים במועד פרעון ניירות הערך המסחריים (סדרה 5) ריבית צמודת מדד בשיעור של 2.36% ולקבל מהבנקים ריבית שנתית בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.09%.

ז. הלוואה ומסגרת אשראי עם בנק:

- ביוני 2025, נחתם כתב תיקון למסגרת אשראי קיימת בסך של 850 מיליון ש"ח, המועד האחרון לניצול מסגרת האשראי הוארך ליום 1 ביולי, 2027.
- ביוני 2025, נחתם כתב תיקון למסגרת אשראי קיימת בסך של 147 מיליון ש"ח, המועד האחרון לניצול מסגרת האשראי הוארך ליום 30 באפריל, 2027.
- ביום 26 במרץ, 2025, חתמה חברה בת על עדכון הסכם הלוואה קיימת בסך של 896 מיליון ש"ח, כך שמועד פרעון ההלוואה הוארך ליום 1 באוקטובר, 2026.

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 השוואה 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.

א. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות	סה"כ	ייזום למגורים	נכסים מניבים	
1,071	(26)	1,097	55	1,042	הכנסות מחיצוניים
282	7	275	50	225	הוצאות
789	(33)	822	5	817	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
412	(10)	422	-	422	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
52					הוצאות הנהלה וכלליות
9					הוצאות פרסום ושיווק
20					הוצאות אחרות
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
20					לפי שיטת השווי מאזני, נטו
1,140					רווח תפעולי
274					הוצאות מימון, נטו
866					רווח לפני מיסים על הכנסה

ביאור 5 – דיווח מגזרי (המשך):

א. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

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

מאוחד	התאמות	סה"כ	ייזום למגורים	נכסים מניבים	
956	(99)	1,055	76	979	הכנסות מחיצוניים
221	(62)	283	65	218	הוצאות
735	(37)	772	11	761	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
379	(7)	386	-	386	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
37					הוצאות הנהלה וכלליות
4					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות
11					המטופלות לפי שיטת השווי מאזני, נטו
1,084					רווח תפעולי
295					הוצאות מימון, נטו
789					רווח לפני מיסים על הכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

מאוחד	התאמות	סה"כ	ייזום למגורים	נכסים מניבים	
548	(13)	561	36	525	הכנסות מחיצוניים
153	5	148	31	117	הוצאות
395	(18)	413	5	408	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
386	(9)	395	-	395	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
26					הוצאות הנהלה וכלליות
5					הוצאות פרסום ושיווק
3					הוצאות אחרות
					חלק החברה ברווחי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי
13					מאזני, נטו
760					רווח תפעולי
183					הוצאות מימון, נטו
577					רווח לפני מיסים על הכנסה

ביאור 5 – דיווח מגזרי (המשך):

א. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

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

מאוחד	התאמות	סה"כ	יזום למגורים	נכסים מניבים	
495	(38)	533	26	507	הכנסות מחיצוניים
117	(18)	135	22	113	הוצאות
378	(20)	398	4	394	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
324	(6)	330	-	330	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
19					הוצאות הנהלה וכלליות
3					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
8					מאזני, נטו
688					רווח תפעולי
222					הוצאות מימון, נטו
466					רווח לפני מיסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

מאוחד	התאמות	סה"כ	יזום למגורים	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
1,990					רווח לפני מיסים על הכנסה

ביאור 5 – דיווח מגזרי (המשך):

ב. ניתוח הכנסות לפי סוגי שימושים:

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>	<u>לתקופה של שלושה</u>	<u>לתקופה של שלושה</u>	<u>לתקופה של</u>	<u>לתקופה של</u>	
<u>31 בדצמבר 2024</u>	<u>חודשים שהסתיימה</u>	<u>חודשים שהסתיימה</u>	<u>שישה חודשים</u>	<u>שישה חודשים</u>	
<u>(מבוקר)</u>	<u>ביום 30 ביוני 2024</u>	<u>ביום 30 ביוני 2025</u>	<u>שהסתיימה ביום</u>	<u>שהסתיימה ביום</u>	
	<u>(בלתי מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>	<u>30 ביוני 2024</u>	<u>30 ביוני 2025</u>	
			<u>(בלתי מבוקר)</u>	<u>(בלתי מבוקר)</u>	
1,501	373	377	731	749	מסחר
490	122	135	225	267	משרדים והייטק
<u>25</u>	<u>=</u>	<u>36</u>	<u>=</u>	<u>55</u>	ייזום למגורים
<u>2,016</u>	<u>495</u>	<u>548</u>	<u>956</u>	<u>1,071</u>	סה"כ

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2025

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

בלתי מבוקר

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 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****מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מליסרון בע"מ (להלן – "החברה") ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר סך ההשקעה בה הסתכמה לסך של כ-541 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ואשר הרווח מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ-20 מיליוני ש"ח ו-13 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאים, 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.

בריתמן אלמגור זהר ושות'**רואי חשבון****A Firm in the Deloitte Global Network****תל-אביב, 13 באוגוסט, 2025**תל אביב - משרד ראשי | מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 | 6116402 תל אביב | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: +972 (73) 399 4455
פקס: +972 (73) 637 4455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: +972 (8) 637 5676
פקס: +972 (2) 637 1628
info-eilat@deloitte.co.il

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

טלפון: +972 (4) 860 7333
פקס: +972 (2) 867 2528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: +972 (2) 501 8888
פקס: +972 (2) 537 4173
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשון לציון - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשון לציון

משרד רעננה - מתחם אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

31.12.2024	30.6.2024	30.6.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים			
נכסים שוטפים:			
660	673	1,434	מזומנים ושווי מזומנים
375	372	373	נכסים פיננסיים לזמן קצר
15	53	346	פקדונות לזמן קצר
10	17	16	לקוחות
31	10	21	חייבים ויתרות-חובה
317	511	192	חברות בנות
112	112	119	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
1,520	1,748	2,501	
נכסים לא שוטפים:			
12,529	11,156	11,052	השקעות במוחזקות
3,347	3,407	3,404	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
34	13	36	נכסים אחרים
14	31	13	נכסים בלתי מוחשיים
5	5	7	רכוש קבוע
7,682	7,281	11,085	נדל"ן להשקעה
23,611	21,893	25,597	
25,131	23,641	28,098	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
123	121	798	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות
1,482	1,009	3,009	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
86	69	147	ספקים ונותני שירותים
182	178	185	זכאים ויתרות-זכות
43	11	17	הפרשות
1,916	1,388	4,156	
התחייבויות לא שוטפות:			
9,947	9,778	8,873	אגרות חוב
507	512	1,144	התחייבויות לתאגידים אחרים לזמן ארוך
1,042	997	1,706	מיסים נדחים
1	2	2	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
11	10	13	התחייבויות לאחרים
11,508	11,299	11,738	
הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:			
2,229	2,224	2,232	הון מניות נפרע וקרנות הון
9,478	8,730	9,972	עודפים
11,707	10,954	12,204	
25,131	23,641	28,098	
13 באוגוסט, 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 שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2024					
517	129	198	234	339	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
127	30	40	57	70	עלויות אחזקה ותפעול
390	99	158	177	269	רווח גולמי
33	9	11	17	19	הוצאות הנהלה וכלליות
5	2	3	2	4	הוצאות שיווק
352	88	144	158	246	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
383	116	136	163	165	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(17)	-	1	-	(14)	הכנסות (הוצאות) אחרות
718	204	281	321	397	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
623	230	215	320	306	הוצאות מימון
325	98	95	171	146	הכנסות מימון
1,225	312	318	477	496	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,645	384	479	649	733	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
114	25	42	46	59	הוצאות מיסים על ההכנסה
1,531	359	437	603	674	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		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2024				
	1,531	359	437	603
				674
	(1,225)	(312)	(318)	(477)
	(383)	(116)	(136)	(163)
	27	3	3	6
	9	2	2	4
	114	25	42	46
				59
	-	-	(7)	-
				(7)
	17	8	5	9
	392	183	181	213
				188
	(126)	(68)	(32)	(72)
	(33)	(2)	(13)	(13)
	323	82	164	156
				203
	4	(2)	(1)	4
	(43)	(14)	3	(16)
	35	3	(1)	7
	(27)	(15)	(16)	(14)
	1	-	-	-
	(30)	(28)	(15)	(19)
				1
	3	3	(12)	3
	296	57	137	140
				163

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, נטו
פחת והפחתות
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
הוצאות מיסים על ההכנסה
השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת
דירות למכירה
שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי
בריבית שנצברה
שערוך אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה
שערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית
שנצברה
שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

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

מס הכנסה שהתקבל (שולם), 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		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2024				
-	-	-	-	3
(625)	-	-	-	-
626	170	78	318	297
(25)	-	-	(10)	-
16	-	1	(2)	16
(22)	(3)	(2)	(16)	(4)
(13)	-	-	(51)	15
(283)	(58)	(70)	(107)	(119)
(326)	109	7	132	208
(380)	(200)	(180)	(200)	(180)
(21)	(6)	(6)	(11)	(11)
(2)	(1)	671	(2)	671
2,186	-	48	807	48
(1,615)	(535)	(29)	(715)	(125)
168	(742)	504	(121)	403
138	(576)	648	151	774
522	1,249	786	522	660
660	673	1,434	673	1,434

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

מיזוג חברות מוחזקות (ביאור 1 ד')
רכישת חברה מוחזקת
החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
מיסים ששולמו בגין נדל"ן להשקעה
השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
השקעות בנכסים בלתי מוחשיים ורכוש קבוע
פקדון לזמן קצר
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בהקמה

מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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

מזומנים, נטו, לפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

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

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

לשנה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה חודשים	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה ביום		שהסתיימה ביום	
ביום	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025
31.12.2024	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
38	20	76	20	76
620	-	346	620	346
(622)	(622)	-	(622)	-

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

הפקדה בנאמנות בגין הנפקת אג"ח

פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה	לתקופה של שלושה		לתקופה של שישה חודשים	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה ביום		שהסתיימה ביום	
ביום	30.6.2024	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2025
31.12.2024	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
240	56	44	123	134
157	24	23	80	52

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 30 ביוני 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 30 ביוני 2025.

ד. כניסה למיזוג:

מיזוג קניין רמת אביב בע"מ וגרופר 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") וגרופר קניות חברתיות בע"מ (להלן- "גרופר"), חברות מוחזקות בבעלות מלאה של החברה, עם ולתוך החברה. כתוצאה מהמיזוגים כאמור, יועברו כל נכסיהן והתחייבויותיהן של רמת אביב וגרופר (להלן- "החברות המתמזגות") לחברה, והן תחדלנה מלהתקיים כחברות נפרדות ותחוסלנה. ביצוע המיזוגים הינו חלק ממהלך שינוי מבנה פנימי הנוגע לחברות 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 וגרופר 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 וגרופר 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 ובגרופר ערב המיזוג.

לא ניתנה ולא תינתן לרמת אביב ו/או לגרופר 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) בגין 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, נטו

הנכסים נטו, הועברו כנגד:

(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 13 באוגוסט 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 13 באוגוסט 2025 על הדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 13 באוגוסט 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 עמר 9 נצרת, 16100	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-399445 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31.3.2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.3.2025 היא אפקטיבית.

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

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

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

תאריך: 13 באוגוסט, 2025

מליסרון בע"מ

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך</u>
ליאורה עופר	יו"ר דירקטוריון	_____	13.8.2025
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	13.8.2025

הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני 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: 13 באוגוסט, 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 השני 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: 13 באוגוסט, 2025

אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים