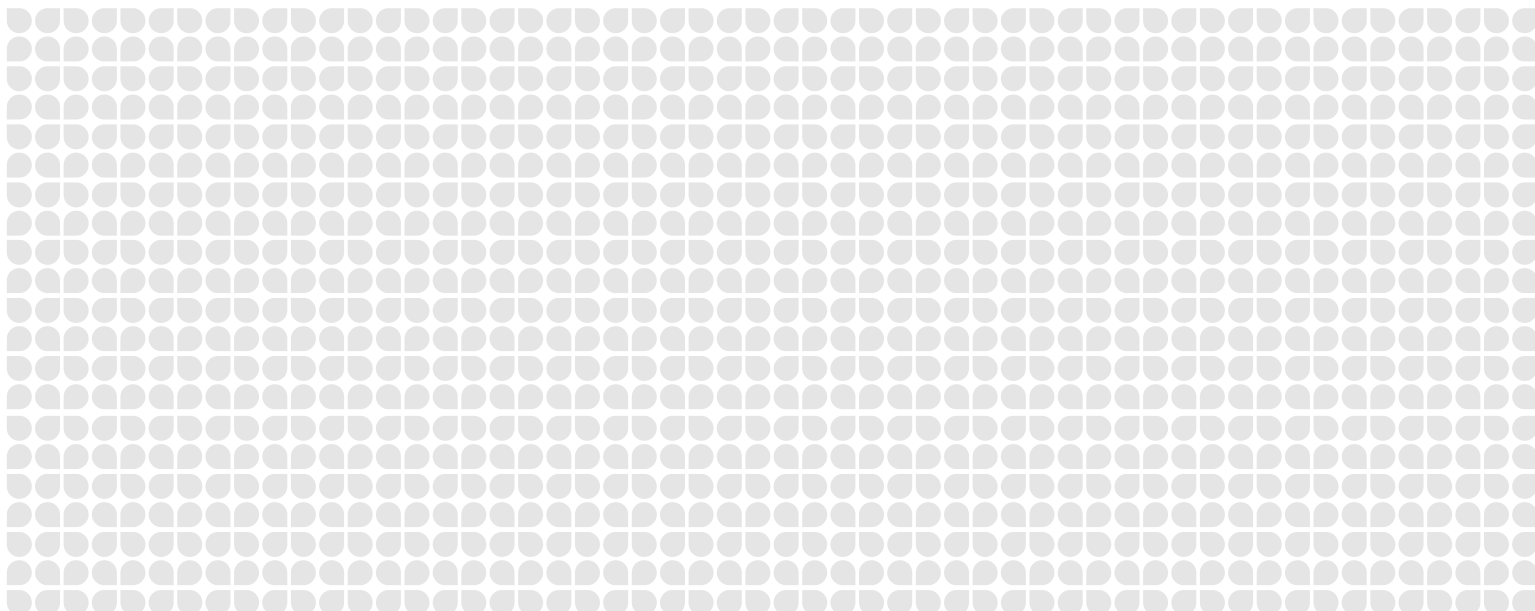


סליסרון

דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2023





עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד



עדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד"

לדוח התקופתי לשנת 2022 (להלן: "הדוח התקופתי")¹
של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד" או "החברה")²

1. בסעיף 10.12 לפרק תיאור עסקי התאגיד (נכסים מניבים בהקמה (מצרפי)) יתווספו הנתונים הבאים:

לפרטים אודות היתר בנייה שהתקבל במגדל B בפרויקט לנדמארק, ראו עמוד 10 לדוח הדירקטוריון.

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

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2023			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
2,751	2,774	2,836	2,838	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
164	42	44	44	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
117	15	50	4	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.34%	*6.40%	*6.44%	*6.50%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
146	151	160	161	שווי זכויות/קרקות/נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
482	503	507	513	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ⁴
96	101	102	103	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ⁵

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

1 הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 אשר פורסם ביום 13 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-026118), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2022").

2 העדכון הינו בהתאם לתקנה 39א לתקנות נירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, וכולל שינויים או חידושים מהותיים בעסקי החברה, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שאירעו החל ממועד פרסום העדכון לרבעון השני לשנת 2023 אשר הפרטים הכלולים בו מובאים על דרך ההפניה (פורסם ביום 14 באוגוסט 2023 מס' אסמכתא: 2023-01-093270) ועד למועד פרסום עדכון זה או שהחברה סברה כי יש לציין בדוח זה, בהתאם לתיקון המוצע לתקנות נירות הערך לעיגון הנחיית נילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (במסגרת פרויקט שיפור דוחות) מחודש ינואר, 2011.

3 לפרטים בדבר שעבודים בקשר עם קניין עופר רמת אביב, ראו בסעיף 13.1.5 בדוח התקופתי לשנת 2022.

4 בטבלה זו – חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחניה, חלקי השטחים המושכרים נכון לכל תקופה בהתאמה.

5 ראו ה"ש 4 לעיל.

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2023			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
2022				
2,523	2,552	2,601	2,620	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
149	38	40	41	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
53	10	38	4	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
98%	97%	97%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.38%	*6.48%	*6.38%	*6.45%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
179	183	186	187	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ⁶
68	68	69	70	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ⁷

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

⁶ ראו ה"ש 4 לעיל.

⁷ ראו ה"ש 4 לעיל.

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

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2023			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
2022				
1,817	1,830	1,850	1,850	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
119	32	31	32	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
85	12	19	(3)	רווחי (הפסדי) שערורך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.81%	*7.01%	*6.95%	*6.98%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
176	183	183	185	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ⁸
63	66	66	66	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ⁹

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

⁸ ראו ה"ש 4 לעיל.

⁹ ראו ה"ש 4 לעיל.

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2023			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
2022				
1,901	1,932	1,964	1,964	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
118	31	34	32	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
126	2	31	(6)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	99%	100%	99%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.45%	*6.96%	*7.02%	*7.01%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
212	214	224	227	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ¹⁰
64	67	67	68	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח) ¹¹

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

10. ראו ה"ש 4 לעיל.

10

11. ראו ה"ש 4 לעיל.

11

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2023			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
2022				
1,292	1,301	1,347	1,347	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח) ¹²
83	23	23	23	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
126	8	43	(7)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים)
*6.65%	*7.02%	*6.81%	*6.84%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
127	129	132	134	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ¹³

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

¹² השווי אינו כולל את שווי מגרש 7 שמוחזק על ידי בעלת הקניון, שאינו משועבד. ביחס למגרש זה, מתכננת החברה בניית כ-297 יחידות דיור, על פי תב"ע מאושרת ולפני קבלת היתר. החברה בשלב התכנון ופועלת להגשת בקשה להיתר.

¹³ ראו ה"ש 4 לעיל.

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2023			נתונים עיקריים (הנתונים מוצגים לפי 100% חלק החברה בנכס 50%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
2022				
1,384	1,413	1,466	1,482	שווי הנכס בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)
63	16	17	18	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
181	3	41	-	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	98%	98%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (באחוזים) ¹⁴
*6.35%	*6.42%	*6.46%	*6.59%	שיעור תשואה בפועל (באחוזים)
390	408	432	447	שווי זכויות/קרקעות/נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
84	89	91	93	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחר (ש"ח) ¹⁵

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

¹⁴ חישוב שיעור התפוסה של מתחם חוצות המפרץ אינו כולל שטח של אולם אירועים שפונה במהלך שנת 2021, בהיקף של כ-5,000 מ"ר. כולל שטח זה כאמור כשטח פנוי, שיעור התפוסה הוא 92% ליום 30.9.2023 ו-92% ליום 31.12.2022.

¹⁵ ראו ה"ש 4 לעיל.

.4

סעיף 23 לפרק תיאור עסקי התאגיד (מימון), יעודכן כמפורט להלן:

.4.1

סעיף 23.5 (מימון חוץ בנקאי) יעודכן כמפורט להלן:

ביום 11.9.2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף של החברה, לפיו הציעה החברה לציבור בדרך של הצעה אחידה בשני מכרזים נפרדים ובלתי תלויים: עד 271,901,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ז), ועד 418,791,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, אשר הוצעו בדרך של הרחבת סדרות קיימות. ביום 12.9.2023, דיווחה החברה כי במכרזים שערכה לציבור נקבע כי החברה תנפיק 226,996 יחידות של אגרות חוב (סדרה ט"ז) בתמורה לסך כולל של 256,278,484 ש"ח, וכן 358,713 יחידות של אגרות חוב (סדרה י"ז) בתמורה לסך כולל של 394,225,587 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 11.9.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-085957), מיום 12.9.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-086329) ומיום 13.9.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-086473) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

.4.2

סעיף 23.9 (דירוג האשראי של החברה) יעודכן כמפורט להלן:

לפרטים בדבר מתן דירוג 'ilaa' על ידי חברת Standard & Poor's Maalot, להנפקת אגרות חוב בהיקף כולל של עד 380 מיליון ש"ח ע.ג., ועדכון ההיקף הכולל להנפקת אגרות חוב בהיקף כולל של עד 586 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ט"ז) ו/או סדרת אגרות חוב (סדרה י"ז), ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 10.9.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-085264) ומיום 11.9.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-085846), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

.4.3

לפרטים אודות עמידה באמות מידה פיננסיות ביחס לאגרות חוב שהונפקו על ידי החברה, ראו סעיף 36 לנספח ב' "גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב", לדוח הדירקטוריון.

.5

סעיפים 6 ו-32 (סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ודיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה) לפרק תיאור עסקי התאגיד יעודכן כמפורט להלן:

לפרטים אודות השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה, ראו עמוד 4 לדוח הדירקטוריון.

.6

סעיף 17.1 (פעילות אביב ייזום כזרוע הייזום בפרויקטי נדל"ן למגורים בישראל) לפרק תיאור עסקי התאגיד יעודכן כמפורט להלן:

לפרטים אודות משא ומתן בקשר עם השקעה בפרויקט במתחם קריית שחקים בהרצליה של אביב ייזום, ראו עמוד 9 לדוח הדירקטוריון.

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

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה נכון ליום 30.9.2023 ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5.10.2023 (מס' אסמכתא: 092458-01-2023), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

8. סעיף 15 (פרטים אודות הדירקטורים של החברה) לפרק פרטים נוספים על התאגיד, יעודכן כמפורט להלן:

8.1. גב' דורית סלינגר, דירקטורית בלתי תלויה, מכהנת גם כחברת ועדת הביקורת והתגמול של החברה וזאת בתוקף החל מיום 19.11.2023.

8.2. ביום 21.11.2023 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' סמדר ברבר-צדיק (אשר מונתה כיו"ר דירקטוריון עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, החל מיום 1.12.2023 במסגרת הסכם ניהול בהיקף משרה חלקי) כדירקטורית בחברה החל מיום 1.12.2023. בנוסף, אישרו ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה בישיבותיהם מהימים 19.11.2023 ו-21.11.2023 (בהתאמה) בהתאם לתקנה א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, כי עם מינויה של גב' ברבר-צדיק כדירקטורית בחברה, תהיה גב' ברבר-צדיק זכאית לכל התנאים הנהוגים וכפי שיהיו נהוגים מעת לעת בחברה ביחס לדירקטורים המכהנים בה, בהתאם להחלטות האורגנים המוסמכים של החברה ולמדיניות התגמול של החברה. לפרטים אודות תנאי הכהונה הנהוגים לדירקטורים המכהנים בחברה, ראו בסעיף 8.1(ו) לפרק הפרטים הנוספים בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 כפי שפורסם ביום 13 במרץ 2023 (אסמכתא מספר: 026118-01-2023), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. לפרטים אודות גב' ברבר-צדיק, ראו דיווח מיידי של החברה המפורסם בד בבד עם דוח זה.

מליסרון בע"מ

תאריך: 21 בנובמבר, 2023

תאריך חתימה	חתימה	תפקיד	שמות החותמים
21.11.2023	_____	יו"ר הדירקטוריון	ליאורה עופר
21.11.2023	_____	מנכ"ל	אופיר שריד



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 לספטמבר 2023



עופר גרנד קניון חיפה



סליסרון

אבני דרך

- 2014** | כניסה למדד ת"א 35
- 2011** | רכישת בריטיש ישראל
- 1992** | הנפקה לציבור
- 1987** | שנת הקמה

2.27% ריבית אפקטיבית צמודה ממוצעת

3.26 מח"מ חוב

AA- /STABLE דירוג אשראי AA דירוג אגרות חוב

11 מיליארד ש"ח שווי שוק ליום 20.11.23

נתוני הון וחוב

18 קניונים

508 אלף מ"ר **20,000+ חניות** שטחי השכרה מנוהלים

2,300 מס' שוכרים

16.4 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהל

99.3 אחוז תפוסה

5 פארקים הייטק + משרדים בקניונים

357 אלף מ"ר **6,000+ חניות** שטחי השכרה מנוהלים

330 מס' דיירים

5.9 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהל

98.0 אחוז תפוסה

5 נכסים בעלי שוכר יחיד

41 אלף מ"ר שטחי השכרה מנוהלים

1.1 מיליארד ש"ח שווי נכסים מנוהל

נדל"ן בהקמה

161 אלף מ"ר שטחי השכרה (חלק החברה)

261 מיליון ש"ח NOI צפוי בהנבה מלאה

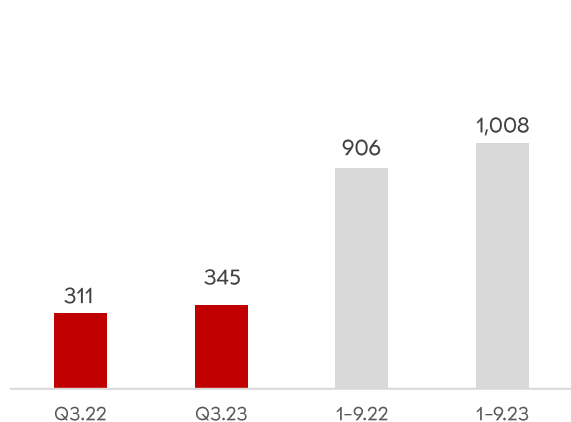
נכסים בייזום

204 אלף מ"ר שטחי השכרה (חלק החברה)

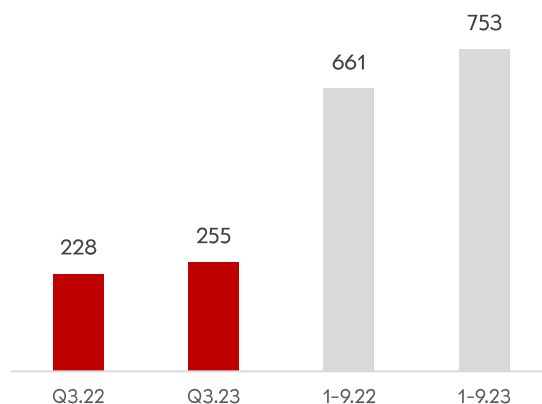
219-196 מיליון ש"ח NOI צפוי בהנבה מלאה

תוצאות החברה ברבעון השלישי של 2023 ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 בהשוואה לתקופות המקבילות בשנת 2022 (במיליוני ש"ח)

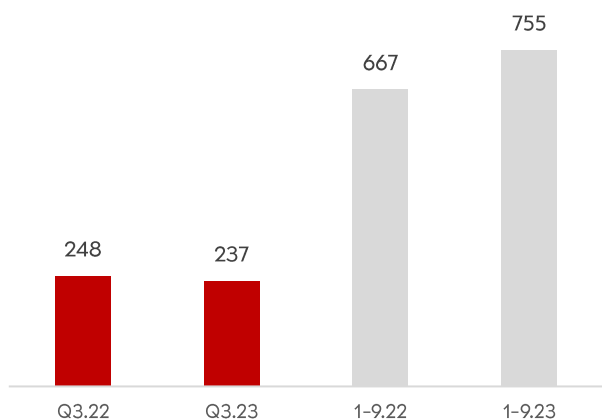
NOI חלק הבעלים



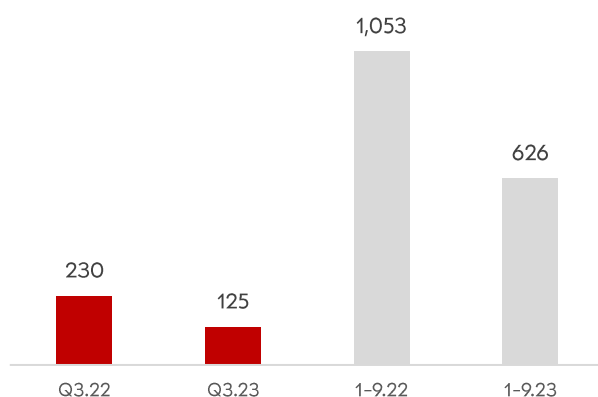
FFO (לפי נישת הנהלה)*



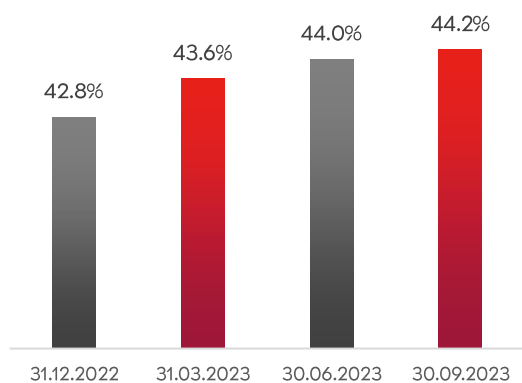
תזרים מפעילות שוטפת



רווח נקי



שיעור LTV



*ה-FFO לפי נישת רשות ניירות ערך עמד ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 על 189 מיליון ש"ח ו-487 מיליון ש"ח, בהתאמה. לעניין זה ראו גם עמוד 31 לדוח דירקטוריון זה.

דבר המנכ"ל

מדינת ישראל מצויה בימים אלה בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל" שהחלה ביום 7 באוקטובר עם מתקפת הטרור הרצחנית שפגעה באזרחים חפים מפשע. אנו מחזקים את חיילי צה"ל וכוחות הביטחון אשר נלחמים בעת הזו על מנת להחזיר את הביטחון והשקט לאזרחי ישראל, משתתפים בצער משפחות החללים והנרצחים, מאחלים החלמה מהירה לפצועים ומייחלים לשובם של החטופים במהרה.

במהלך הימים הראשונים של המלחמה ובהתאם להנחיות פיקוד העורף, נסגרו קניוני החברה הממוקמים באזור גוש דן והדרום ואילו על קניוני החברה הצפוניים יותר, הוטלו מגבלות בדבר מספר המבקרים. החל מהשבוע השני של המלחמה נפתחו כלל הקניונים ותנועת הקונים הלכה וגברה וזאת במקביל לחזרה המדורגת לשגרה אזרחית, כאשר נכון למועד הדוח חזרה תנועת הקונים בקניוני החברה לכ-90% במוצע מרמתה טרום המלחמה.

אנו רואים חשיבות רבה בהשבת המשק לפעולה ובייצוב המערכת העסקית. על מנת לעודד את השבת הפעילות לשגרה, הודענו על מתווה הקלות לשוכרים בקניוני החברה מתוך גישה שעל נטל הפגיעה להתחלק באופן מאוזן בין המדינה, המשכיר והשוכר. אנו מחזקים את השוכרים בתקופה קשה זו ומסייעים להם במטרה לשוב לשגרת פעילות מלאה.

במהלך הרבעון השלישי נמשכה מגמת הגידול במדדים התפעוליים. הרווח התפעולי (NOI) גדל ב-11% מול התקופה המקבילה אשתקד ועמד על סך של 1,008 מיליון ש"ח, הרווח התזרימי (FFO) גדל ב-14% מול התקופה המקבילה אשתקד ועמד על סך של 753 מיליון ש"ח, פדיונות השוכרים עלו במהלך התקופה ב-5% במוצע. שיעורי התפוסה בקניונים ובמשרדים נותרו גבוהים מאוד ועומדים על כ-99%. בנוסף, דמי השכירות הממוצעים בחוזים חדשים, חידושי חוזים ומימושי אופציות שנחתמו מתחילת השנה עלו בכ-10%.

במהלך התקופה המשיכה החברה ביישום תוכניתה האסטרטגית לצמיחה ולגיוון מקורות הכנסתה. במסגרת זאת המשיכה החברה בקידום התכנון לפרויקטים שבבעלותה, אכלוס הפרויקטים שנמצאים בהקמה, שיפור הנראות ותמהיל החנויות בקניונים והשבת יכולות החדשנות הדיגיטלית כמעטפת לפעילות הקניון.

בהיבט המימון, הנפיקה החברה מתחילת השנה אגרות חוב בהיקף של כ-1.23 מיליארד ש"ח, כך שליום המאזן שומרת החברה על היקף מזומנים ושווי מזומנים גבוה של כ-1.4 מיליארד ש"ח לצד מסגרות אשראי מחייבות ולא מנוצלות בסך של 500 מיליון ש"ח. יתרות אלו מאפשרות לחברה גמישות פיננסית בתקופה מאתגרת זו, לאור השלכות המלחמה, הסביבה המאקרו כלכלית ואי הוודאות במשק.

אנו מאמינים כי בסיומה של המערכה הקשה שנכפתה עלינו, אנו נצא מחוזקים יותר כעם וכמדינה. בתקווה לימים בטוחים, שקטים וטובים יותר.

מטרות ויעדי החברה

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

- השקעות תדירות בחידוש ונראות הנכסים, גיוון והתאמת התמהיל, השבת הנכסים הקיימים ומיציאת הזכויות הקיימות בהם
- ייזום ובנייה של פרויקטים
- יצירת חדשנות דיגיטלית וטכנולוגית לצורך חיזוק הקשר עם הלקוח, שיפור חווית הרכישה והגדלת פדיונות השוכרים
- שימור ושיפור החוסן הפיננסי אגב הארכת מח"מ החוב ושימור הנגישות הישירה לשוק ההון
- בחינת פעילויות בתחומים חדשים בענף הנדל"ן

החברה מיישמת את תוכניתה האסטרטגית ליצירת מהלכים לחיזוק ושימור ליבת הפעילות באמצעות השבת הקניונים ופארקי המשרדים וקידום מהלכים תומכים לפעילות הליבה, ובמקביל מפתחת פעילויות בתחומים חדשים הן בדרך של השבת נכסים קיימים באמצעות עירוב שימושים והן בדרך של פעילות בתחומים חדשים בענף הנדל"ן ובעיקרם נכון למועד הדוח, ייזום בנייה למגורים והתחדשות עירונית.

יודגש כי דבר המנכ"ל ביחס להערכות, תחזיות וציפיות הנוגעות להמשך פעילותה של החברה, פיתוח נכסים ובחינת פעילויות בתחומים חדשים בענף הנדל"ן וכן, מטרות ויעדי החברה המפורטים לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתמשש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה ובכלל כך שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע ובמחירי תשומות הבנייה וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ואו בסעיף 6 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בדוח רבעון שני של החברה לשנת 2023.

לאחר תאריך המאזן, ביום 7.10.2023, החלה מתקפת פתע על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדיין נמשכת בימים אלו.

למלחמה מספר השפעות על פעילות החברה:

- **פעילות הקניונים ומרכזי המסחר** - במהלך הימים הראשונים של המלחמה ובהתאם להנחיות פיקוד העורף נסגרו קניוני החברה הממוקמים דרומית לנתניה, למעט שירותים חיוניים כגון מזון ופארמה, ועל קניוני החברה הממוקמים צפונית לנתניה הוטלו מגבלות בדבר מספר המבקרים. החל מהשבוע השני של המלחמה, נפתחו כלל הקניונים ותנועת הקונים הלכה וגברה. למועד פרסום הדוח, חזרה תנועת הקונים בקניוני החברה לכ-90% בממוצע מרמתה טרום המלחמה.
 - בעקבות הפגיעה בפדיונות השוכרים, פרסמה החברה מתווה הקלות לשוכרים בקניונים ובמרכזי המסחר, אשר מחלק, לדעת החברה, באופן מאוזן יותר את נטל הפגיעה בין הממשלה (אשר פרסמה תוכנית לסיוע כלכלי לעסקים שפעילותם נפגעה), השוכר והמשכיר, כדלקמן:
 - תינתן הנחה בשיעור של 25% מדמי השכירות ומדמי הניהול בגין חודש נובמבר.
 - תינתן אפשרות לפרוס את תשלום דמי השכירות בגין חודש נובמבר לשלושה תשלומים חודשיים עוקבים.
 - שוכרים מסוימים דוגמת רשתות המרכולים, פארמים וכן משרדים הממוקמים בקניונים, בנקים וקופות חולים לא יהיו זכאים להנחה בדמי השכירות ובדמי הניהול.
 - החברה ציינה כי היא שומרת לעצמה את הזכות להעניק הקלות נוספות לשוכרים ספציפיים שהפגיעה בהם תהיה גבוהה או הקלות בשיעור נמוך יותר לשוכרים ספציפיים אשר הפגיעה בהם קטנה.
- **פעילות הבנייה והמגורים** - בשבועות הראשונים של המלחמה נסגרו בהנחיית הרשויות המקומיות אתרי הבנייה ונרשם מחסור כלל ארצי בעובדים כתוצאה מאיסור כניסת פועלים מרצועת עזה ומהרשות הפלסטינאית ומעזיבה של עובדים זרים. למועד פרסום הדוח, אתרי הבנייה בהם פועלת החברה חזרו לפעול במתכונת לא מלאה בשל המחסור בעובדים. לסגירה הזמנית של האתרים ולמחסור בעובדים כאמור, השפעה בעיקר על פעילות המגורים המתקיימת בחברת אביב ייזום (בה חלק החברה 50%), אשר מתבטאת בעיכוב במסירת דירות חדשות ובהאטה במכירת דירות בפרויקטים קיימים, והיא עלולה לעכב התחלה של שיווק ובינוי פרויקטים חדשים.
- **השפעות פיננסיות** - בדומה לכלל השוק, מאז תחילת המלחמה חלה עלייה בתשואות אגרות החוב של החברה, המיוחסת בעיקר לעליית תשואות אג"ח מדינה בעלות מח"מ דומה. למועד פרסום הדוח, נסחרות אגרות חוב הלא מובטחות של החברה בעלות המח"מ הארוך (אגרות חוב סדרה כ"א, מח"מ 6.6), במחיר המשקף תשואה לפדיון בשיעור של 3.7% ואגרות החוב המובטחות בעלות המח"מ הארוך (אגרות חוב סדרה כ', מח"מ 5.9), במחיר המשקף תשואה לפדיון בשיעור של 3.3%. עליית התשואות, ככל שתימשך, עלולה להשפיע לרעה על עלויות המימון של החברה בניסיה העתידיים. עם זאת, למועד הדוח לחברה יתרות מזומנים משמעותיות ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מידי בסך של כ-1.4 מיליארד ש"ח, מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות מבנקים של כ-500 מיליון ש"ח וכן נכסים בלתי משועבדים בשווי של 9.4 מיליארד ש"ח. החברה בוחנת את מצב הנזילות שלה ואת הצורך שלה בניוס חוב נוסף באופן תדיר ובפרט לאור השפעות מלחמת "חרבות ברזל". לדעת החברה, בהתבסס על מבחני רגישות בתרחישים שונים של התמשכות המלחמה וקצב ההתאוששות והיציאה ממנה, יתרת המזומנים ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות של החברה בעת הזאת הינן מספקות.
- **תרומות ופעילות התנדבותית** - מתחילת המלחמה תרמה החברה, בין בתרומה כספית ובין ברכישת מוצרים, סך של כ-1.5 מיליון ש"ח לטובת סיוע לתושבי הדרום המפונים ויחידות שונות בצה"ל. בנוסף מאפשרת החברה ומעודדת עובדים לצאת לפעילות התנדבותית במסגרת שעות העבודה.

החברה בוחנת ותוסיף לבחון את השפעות המלחמה על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות לרבות בקשר עם שווי נכסיה. יודגש, כי האמור לעיל המתבסס על המידע שברשות החברה והערכותיה של החברה למועד פרסום דוח זה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות סובייקטיביות של החברה למועד הדוח ואין כל וודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, וכי בנסיבות העניין, לאור אי הוודאות ביחס לאופי ומשך המלחמה, לא ניתן להעריך בשלב זה את היקף ההשפעה הפוטנציאלית של המלחמה על מדינת ישראל ועל המשק הישראלי בכלל ועל החברה בפרט.

חוזים חדשים, חידושי חוזים ומימושי אופציות בתקופת הדוח

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 חתמה החברה על 569 חוזים, כדלקמן:

מסחר	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים*	מספר חוזים	מימושי אופציות וחידושי חוזים	חילופי שוכרים
מספר חוזים	358	113	מספר חוזים	31	5
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	50	16	שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	26	2
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	119	42	הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	20	2
שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	8%	19%	שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות	3%	4%

חוזים חדשים על שטחים פנויים מעל לשנה וייזום חדש	מסחר	משרדים
מספר חוזים	54	6
שטח שנחתם (אלפי מ"ר)	8	16
הכנסה שנתית (מיליוני ש"ח)	16	15

* הואיל ומדובר בחישוב בגין תשעה חודשים, הטבלה איננה כוללת חוזים על שטח של כ-2 אלפי מ"ר, אשר יש להם השפעה חיובית חריגה שהיתה מגדילה את שיעור הגידול הריאלי בדמי שכירות במידה משמעותית.



עופר יבנה - הדמייה

פילוח תמהיל נכסי החברה המניבים על-פי מאפייני סיכון ותשואה

מצבת הנכסים המניבים

אחוז מה-NOI %	שיעור היוון משוקלל %	NOI לתקופת הדוח מיליוני ש"ח	שווי מיוחס לזכויות והקמה מיליוני ש"ח	שווי מיוחס למניב מיליוני ש"ח	שיעור תפוסה	שטח (חלק החברה) אלפי מ"ר	
53%	7.00%	531	248	10,747	99.8%	262	קניונים אזוריים
9%	7.07%	89	392	1,785	98.5%	85	מתחמי עודפים ופאוור סנטר
4%	7.50%	40	104	735	98.9%	40	קניונים עירוניים
6%	7.22%	65	53	1,308	98.1%	65	קניונים שכונתיים
23%	6.86%	231	2,409	4,570	98.0%	319	פארקי הייטק ומשרדים
5%	6.09%	52	4	1,105	100%	41	נכסים בעלי שוכר יחיד
100%	6.96%	1,008	3,210	20,250	98.8%	812	סה"כ

הערות:

- הנתונים בגין פארקי הייטק ומשרדים כוללים משרדים המצויים במבני קניונים או בסמוך אליהם. ה-NOI כולל 2 מיליון ש"ח בגין המבנה הקיים על הקרקע שהחברה רכשה ברחוב ליינקולן, תל אביב.
- שיעור התפוסה של מתחמי העודפים והפאוור סנטר ללא שטח של כ-3,200 מ"ר במתחם חוצות המפרץ שהושכר לאולם ארועים והחזרה בוטל עקב השפעות התפרצות הקורונה. כולל שטח זה שיעור התפוסה עומד על 96.6%.
- בנייתם של בניינים C ו-D בפארק עופר פתח תקווה EAST הסתיימה והבניינים מצויים בשלבי אכלוס מתקדמים, בניינים אלו לא נכללו בשיעורי התפוסה בטבלה לעיל.

שייך קטגורי

משרדים

קניונים מקומיים

מתחמים אזוריים

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

(* בפברואר, 2023, השלימה החברה את רכישת קניון הראל, לפרטים נוספים ראו עסקאות בתקופה בעמוד 8 לדוח דירקטוריון זה.

נתונים עיקריים על נכסי החברה המניבים המהותיים ליום 30 בספטמבר, 2023

שם הנכס, מיקום	אחוז בעלות אפקטיבי בנכס	סך שטחי השכרה (GLA) במ"ר	NOI לתקופת הדוח	שיעור תפוסה	עומס פדיון מצטבר (לתקופה*)	NOI שנתי מותאם (**)	שווי נדל"ן מניב	שווי נדל"ן בהקמה באכלוס זכויות
			במיליוני ש"ח	%	%		במיליוני ש"ח	
קניון עופר, רמת אביב	100%	32,579	131	100%	10.2%	177	2,677	161
עופר הקריון, קרית ביאליק (***)	100%	89,006	119	97.5%	9.8%	173	2,578	42
עופר הקניון הגדול, פתח תקווה	100%	52,173	97	99.4%	11.2%	132	1,897	67
עופר גרנד, חיפה	100%	57,316	95	100%	10.2%	131	1,845	5
קניון עופר, רחובות	100%	43,528	73	100%	9.9%	102	1,431	53
עופר גרנד, באר שבע	100%	52,261	69	100%	8.9%	99	1,336	11
עופר בילו סנטר, צומת בילו	72%	44,400	56	99%	8.0%	80	1,143	-
פארק עופר פתח תקווה West	74%	88,136	66	96%	-	83	1,286	3
פארק עופר פתח תקווה East (***)	74%	27,424	32	99%	-	45	676	262
סך נכסים מהותיים		486,823	738	98.6%		1,022	14,869	604
שאר הנכסים המניבים		368,272	312	99.0%		421	6,241	(2,675) (***)
בנטרול חלק המיעוט		(43,402)	(42)	-		(55)	(860)	(69)
סה"כ נכסים מניבים (נטו)		811,693	1,008	98.8%		1,388	20,250	3,210
סך שווי נדל"ן להשקעה חלק החברה האפקטיבי (מאוחד מורחב) (במיליוני ש"ח)								23,460

(* עומס הפדיון המצטבר הינו היחס בין דמי השכירות לבין הפדיון של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023.

(**) 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 ולסנירה של חנויות לתקופה קצובה הגורמים לירידה זמנית ב-NOI. החברה צופה כי הבנייה תסתיים בעיקרה בשנת 2023 וה-NOI יעלה לרמתו השנתית המותאמת.

(****) הטבלה אינה כוללת את השטחים ושיעורי התפוסה של בניינים C ו-D בפארק עופר פתח תקווה East, אשר בנייתם הסתיימה והם מצויים בשלבי אכלוס מתקדמים. ה-NOI לתקופת הדוח כולל 8 מיליון ש"ח בגין בניינים C ו-D. השווי בגין השטחים שאכלוסם הסתיים בסך של 178 מיליון ש"ח נכלל בשווי הנדל"ן המניב ולא בשווי נדל"ן בהקמה ואכלוס.

(*****) הסכום כולל את חלק החברה (50%) בפרויקט "Landmark" תל אביב בסך של 1,578 מיליוני ש"ח המצוי בבנייה וקרעק ברחוב לינקולן בתל אביב בסך של 289 מיליון ש"ח.



רכישת קרקע בתל אביב

בינואר, 2023, השלימה החברה רכישת קרקע בשטח של כ-4.5 דונם ברחוב לינקולן בתל אביב עליה בנוי כיום מבנה המשמש למסחר ומשרדים מעל קומות מרתף, בתמורה לסך של 298 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון. זכויות הבנייה המאושרות מתירות בניית כ-17.5 אלפי מ"ר משרדים (מעל 6 קומות מרתף). החברה פועלת לקידום תב"ע בסמכות מקומית להגדלת זכויות הבנייה לכ-26,000 מ"ר, כאשר בחודש אוגוסט 2023 אושרה התוכנית להפקדה על ידי הועדה המקומית.

רכישת קניון הראל

בפברואר, 2023, נכנס לתוקפו הסכם גישור עליו חתמה החברה עם צדדים לא קשורים לחברה, על פיו עסקה משנת 2013 למכירה מניית התאגיד אשר החזיק בקניון הראל, תתבטל ותאגיד זה ימכור לחברה את מלוא הזכויות בקניון הראל.

במסגרת הסדר הגישור, שילמה החברה סכום (נטו מתקבולים שקיבלה) בסך של כ-32 מיליון ש"ח לצדדים שלישיים בהסדר ולרשות המיסים וגרעה מספריה יתרת הלוואות שהעמידה (חברה בת) בעבר לחברת קניון הראל ולרוכשת והלוואות שקיבלה (חברה בת) בסכום נטו של 157 מיליון ש"ח. כמו כן, במסגרת מכירת הקניון מחברת קניון הראל לחברה, שילמו וישלמו החברה וחברת קניון הראל מיסים בסכום שאינו מהותי לחברה.

לאחר השלמת הסדר הגישור, מחזיקה החברה (במישרין) במלוא הזכויות בקניון הראל, הממוקם במבשרת ציון. קניון הראל הכולל כ-11,600 מ"ר שטחי מסחר, הניב בשנת NOI 2022 של כ-15 מיליון ש"ח. בנוסף, על המקרקעין עליהם ממוקם הקניון קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף של 7,400 מ"ר מסחר ותעסוקה, 1,300 מ"ר מגורים ו-800 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור, אשר החברה פועלת על מנת לקדם את מימושן.



קניון עופר הראל

אביב ייזום במספרים | יחידות דיור

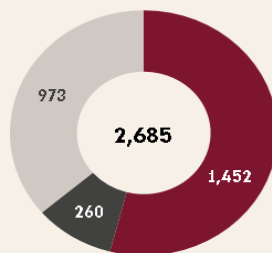
87%

מהדירות ממוקמות בגבעתיים, רמת גן, הרצליה ותל אביב

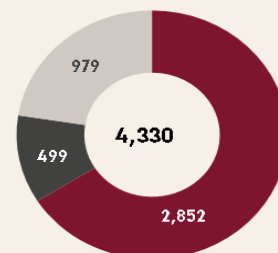
צפי התחלת בנייה (יחידות דיור)



צפי דירות למכירה (חלק אביב ייזום)



צפי דירות לבנייה



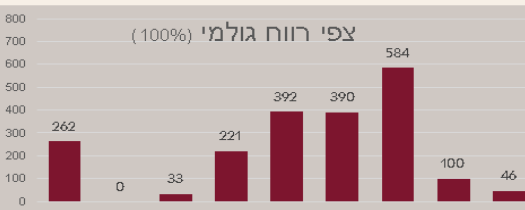
פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%

פרויקטים בהקמה

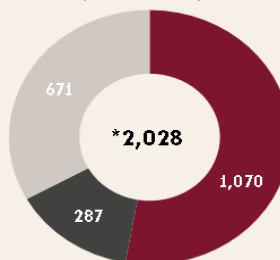
קרקעות שהחברה רכשה

אביב ייזום במספרים | צפי הכנסות ורווח גולמי

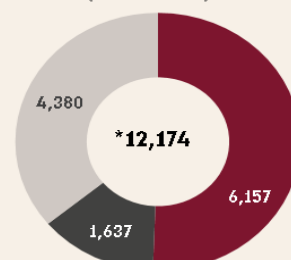
צפי רווח גולמי (100%)



צפי רווח גולמי (100% מ'ש"ח)



הכנסות צפויות מייזום (100% מ'ש"ח)



פרויקטים בשיעור החתמות מעל 67%

פרויקטים בהקמה

קרקעות שהחברה רכשה

80% מהרווח הגולמי צפוי בין 2025-2029

15% מהרווח הגולמי מפרויקטים בהקמה

* לאורך חיי הפרויקטים. חלק החברה המשותפת בהכנסות כ-10.4 מיליארד ש"ח וברוח הגולמי כ-1.7 מיליארד ש"ח
** הצגת הרווח הגולמי היא בהתאם לשנה בה צפוי כל פרויקט להסתיים ולא על-פי כללי חשבונאות מקובלים. כמו כן לא נכללו רווחים צפויים מפעילות הקבלנות
***בטסף מקדמת אביב מספר פרויקטים שאינם מצגים לעיל, שכן במעמד זה אין בינם וודאות תכנית ו/או היקף חתימות מינימלי. סה"כ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל דירות של הדיירים) כ-3,500 דירות

- א. בחודש ינואר, 2023 השלימה אביב ייזום מול רשות מקרקעי ישראל את עסקת רכישת זכויות החכירה (98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים) בקרקע במתחם קריית שחקים בהרצליה, בשטח כולל של כ-5.3 דונם בתמורה ל-916 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון, עליה התווספו הוצאות פיתוח (כולל היטלים) בסך של כ-206 מיליון ש"ח. התוכנית המאושרת על הקרקע מאפשרת בנייה של 733 יחידות דיור, כ-900 מ"ר (עיקרי) שטחי מסחר ו-2,640 מ"ר (ברוטו) מבני ציבור. נכון למועד פרסום הדוח, מנהלת אביב ייזום מו"מ מתקדם עם גוף מוסדי במטרה לשלבו כשותף פיננסי בפרויקט בשיעור של 10%-15%.
- ב. בחודש אוגוסט, 2023 אביב ייזום זכתה במכרז לרכישת קרקע בשטח של 4.7 דונם במתחם "שירת הים" בנתניה בתמורה ל-171 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון. אביב ייזום צפויה להקים על הקרקע 126 דירות יוקרה בשני מגדלים בני 16-17 קומות. בנוסף, זכתה אביב ייזום במהלך התקופה במספר פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית אשר בכוונתה לקדם בשנים הקרובות. הערכות החברה ותכניתיה לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי למגורים, הערכותיה ביחס לצפי פעילותה של אביב ייזום ותכניתיה, צפי הדירות לבנייה ולמכירה, צפי התחלות בנייה, צפי הכנסות ורווח גולמי של אביב ייזום מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוססים, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה אודות אביב ייזום. הערכות החברה ותכניתיה כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה, אף באופן מהותי, וזאת, בין היתר בשל גורמים ואו השפעות אשר לא ניתן להעריכם מראש ואו שאינם בשליטת החברה, ובכללם, בין היתר, הצלחת שיתוף הפעולה בניהול המשותף של אביב ייזום, יכולת החברה להביא לפיתוח אפקטיבי של אביב ייזום ביחד עם קבוצת אביב, סביבה כלכלית וניאופוליטית משתנה, שינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה ביחס לתחומי הפעילות של אביב ייזום, יכולתה של אביב ייזום להטלים את פרויקטי ההתחדשות העירונית במועדים ובהיקפים החזויים והשגת ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בפרויקטים הנ"ל ואו גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות אביב ייזום אשר אינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.

תיק הנכסים המניבים בתהליך בנייה

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

במסגרת זו, מפתחת החברה (ביחד עם שותף) את פרויקט הדגל שלה, פרויקט LANDMARK, במתחם שרונה בתל אביב. בשנת 2017 החלה החברה בבניית הפרויקט וכונן למועד הדוח השלימה את בניית השלד של מגדל A ונמצאת בתהליך התקנת המערכות (הצפוי להסתיים עד סוף השנה) ואת בניית השלד של מגדל B עד קומה 2. בנובמבר 2023 התקבל היתר בנייה למגדל B. פרויקט LANDMARK כולל זכויות בנייה ל-166 אלף מ"ר (ברוטו) מהן כ-140 אלף מ"ר משרדים, 7 אלפי מ"ר מסחר, 7.5 אלפי מ"ר מבני ציבור ו-11.5 אלף מ"ר (8,100 מ"ר לשיווק) מגורים (116 יח"ד). למועד הדוח עומד שיעור החוזים החתומים מסך השטחים במגדל A על 80%. החברה מנהלת משאים ומתנים מתקדמים על יתרת השטחים בפרויקט, מתוכם נמצאים לקראת חתימה שלושה הסכמים בשטח כולל של 11,200 מ"ר (11.2% משטח מגדל A).

במהלך תקופת הדוח חתמה החברה על חוזה בבניין C בעופר כרמל בשטח של 3,500 מ"ר ובכך הבניין אוכלס במלואו.

להלן פרויקטים בשלבי בנייה ואכלוס שונים אשר צפויים להגדיל את היקף הכנסות ונכסי מליסרון:

שם הנכס	שיעור בעלות בנכס	שימוש עיקרי בנכס	שטח להשכרה (מ"ר)	שלב פיתוח	מועד סיום בנייה (טופס / 4 בפועל / צפוי)	אומדן עלות לפרויקט (במיליוני ש"ח)	שווי הפרויקט נטו בספרי החברה ליום 30.09.2023 (במיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (במיליוני ש"ח)	NOI בתפוסה מלאה	NOI בפועל בתקופה
פרויקטים שהסתיימו ובתהליך אכלוס:										
פארק עופר East פתח תקווה – בניין C+D	74%	משרדים	33,500	אכלוס	הסתיים	252	442	14	31	8
עופר כרמל - בניין C	100%	משרדים	23,000	סיום אכלוס	הסתיים	199	338	17	24	12
עופר הקריון – תוספת שדרת מסחר	100%	מסחר	3,000	נמסר לשוכרים	הסתיים	59	70	-	8	-
פרויקטים בתהליך ביצוע:										
עופר רמת אביב	100%	מסחר	3,000	בבנייה	2024	78	88	42	11	-
חוצות המפרץ	50%	מסחר	19,000	בבנייה	2024	151	151	96	17	-
LANDMARK – תל אביב*	50%	משרדים	151,000	בבנייה	2023-2026	3,016	3,156	1,298	324	-
עופר נוף הנגלי - בניין F	90.9%	משרדים	6,000	בבנייה	2024	50	22	39	5	-
עופר יבנה	70%	מסחר ומשרדים	24,300	בבנייה	2026	385	68	317	29	-
חלק החברה			161,254			2,421	2,544	1,024	261	18

*עלות הקמת הפרויקט כוללת גם את עלות הקמת 116 הדירות בפרויקט, עם זאת ה-NOI, השטח והשווי אינם כוללים את הדירות בפרויקט. מחירי מכירת הדירות נאמדים בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח (מתוכם, חלק החברה 50%).

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

הערכות החברה ביחס למועדי סיום הבנייה הצפויים לפרויקטים שבייזום ובפיתוח כמפורט בסעיף זה ובטבלה לעיל, אומדן עלות לכל פרויקט, עלות השלמת הבנייה המשוערת לכל פרויקט ושיעורי התשואה הצפויים לפרויקטים וצפי תמורה ממכירת דירות (ככל שיימכרו) בפרויקט Landmark, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות (לרבות באופן מהותי) מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות לרבות סיבות שאינן בשליטת החברה ובכללן כך, שינויים בעלויות הבנייה של הפרויקטים, שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים, שינויים במחירי הדירות, שינויים באסטרטגיית החברה בקשר עם ייעוד הדירות למכירה בפרויקט Landmark וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ו/או בסעיף 6 לעדכון של תיאור עסקי התאגיד בדוח רבעון שני של החברה לשנת 2023.

פיתוח עתידי של נכסי החברה המניבים

בבעלות החברה עוד 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 הבנייה צפוי	מועד סיום בנייה צפוי	שווי נטו ליום 30.09.2023	אומדן עלות לפרויקט	אומדן NOI בתפוסה מלאה	עופר השרון
עופר השרון	100%	מסחר ומשרדים	7,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר חפירה ודיפון	2023	2027	43	65-70	7-9	
עופר נוף הגליל	91%	מסחר	21,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר הריסה	2023	2025	55	300-310	24-26	
עופר באר שבע	100%	משרדים ומרפאות	14,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר	2024	2027	11	120-125	10-12	
עופר רחובות	100%	משרדים	11,000	תב"ע מאושרת, התקבל היתר	2024	2026	34	125-135	11-12	
עופר כרמל	100%	משרדים	18,000	תב"ע מאושרת	2024	2026	36	195-205	16-18	
עופר פתח תקווה	100%	משרדים ומלונאות	24,000	תב"ע מאושרת	2024	2026	67	220-230	21-23	
עופר יקנעם	100%	משרדים	40,000	תב"ע בתהליך	2024	2027	-	390-400	27-29	
עופר אדומים	100%	מסחר	3,400	תב"ע מאושרת	2025	2026	9	25-30	5-7	
קרקע בתל אביב*	100%	משרדים	17,500	תב"ע מאושרת	2025	2028	289	700-710	56-60	
חלק החברה			153,990				539	2,113-2,187	175-194	
עופר השרון**	100%	מגורים (92 יחידות)	15,500	תב"ע מאושרת, התקבל היתר חפירה ודיפון	2023	2027	46	165-170	6-8	
עופר באר שבע**	100%	מגורים (297 יחידות)	35,000	תב"ע מאושרת, בתכנון לפני הגשה להיתר	2024	2026	58	360-370	15-17	
חלק החברה			50,500				104	525-540	21-25	
סה"כ חלק החברה			204,490				643	2,638-2,727	196-219	

פרויקטים שמועד הקמתם והאומדנים בנינם טרם נקבעו:

עופר רמת אביב	100%	מסחר, משרדים, מלונאות ודיור להשכרה	90,000	תב"ע בתהליך	טרם נקבע	טרם נקבע	73	טרם נקבע	טרם נקבע	
עופר גרנד חיפה	100%	מלונאות	6,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	טרם נקבע	5	טרם נקבע	טרם נקבע	
עופר הקריון	100%	משרדים	23,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	טרם נקבע	42	טרם נקבע	טרם נקבע	
עופר פתח תקווה	100%	מסחר	7,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	טרם נקבע	-	טרם נקבע	טרם נקבע	
עופר כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	23,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	טרם נקבע	22	טרם נקבע	טרם נקבע	
נוף הגליל	91%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	טרם נקבע	19	טרם נקבע	טרם נקבע	
חוצות המפרץ	50%	לוגיסטיקה ומשרדים	100,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	טרם נקבע	296	טרם נקבע	טרם נקבע	
קרקע באזור צומת כנות	100%	לוגיסטיקה	20,000	תב"ע בתהליך	טרם נקבע	טרם נקבע	34	טרם נקבע	טרם נקבע	
קרקע בעופר כרמל	100%	משרדים ותעסוקה	16,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	טרם נקבע	16	טרם נקבע	טרם נקבע	
עופר כרמל	100%	חוות שרתים	18,000	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	טרם נקבע	17	טרם נקבע	טרם נקבע	
עופר הראל	100%	מסחר, משרדים ודיור	8,700	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	טרם נקבע	10	טרם נקבע	טרם נקבע	
עופר אדומים	100%	משרדים	11,400	תב"ע מאושרת	טרם נקבע	טרם נקבע	-	טרם נקבע	טרם נקבע	
חלק החברה			287,700				384			
סה"כ חלק החברה (בכלל הנכסים)			492,190				1,027			

הערכות החברה ביחס לפיתוח עתידי של נכסי החברה (מועדי התחלת הבנייה ומועדי סיום הבנייה הצפויים לפרויקטים, אומדן עלות לכל פרויקט, עלות השלמת הבנייה המשוערת לכל פרויקט, שיעורי התשואה הצפויים לפרויקטים וייעוד השימוש בפרויקטים) כמפורט בטבלה, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות (לרבות באופן מהותי) מההערכות המפורטות בטבלה לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות שאינן בשליטת החברה ובכללן כן, שינויים בעלויות הבנייה של הפרויקטים, שינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, היקפם בפועל ושיווקם, משך הזמן שיידרש לאישור תכניות הבינוי לביצוע, אישורים מצד הרשויות הרלוונטיות והסכמות צדדים שלישיים וכן התממשות גורמי סיכון המתוארים בסעיף 31 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ו/או בסעיף 6 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בדוח רבעון שני של החברה לשנת 2023.

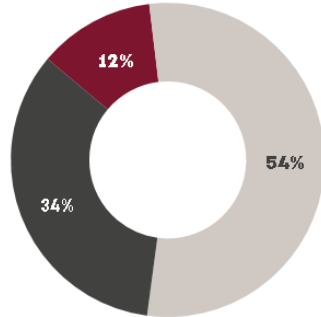
* בקרקע קיימת תב"ע מאושרת לבנייה של 17,500 מ"ר למשרדים, בעוד החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ-26,000 מ"ר. אומדני העלות וה-NOI מניחים כי זכויות הבנייה יגדלו בהתאם.

** החברה בוחנת את ייעוד המגורים בין מסלול של מכירה לבין מסלול של השכרה.

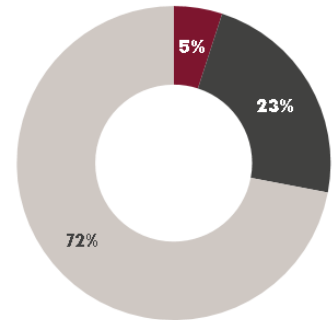
חלוקה לתחומי פעילות עיקריים של החברה לפי NOI כיום ו-NOI לאחר השלמת הייזום הקיים לטווח הבינוני ושקלול פעילות אביב ייזום

לעניין דיווח החברה על מגזרי פעילות ליום 30.09.2023, לאחר סיום הפיתוח והאכלוס של הפרויקטים הנמצאים כיום בייזום והפיתוח העתידי הכלול מעלה (לא כולל פרויקטים שמועד הקמתם טרם נקבע) משקל תחומי הפעילות של החברה (על-פי NOI קיים וצפוי) יהיה כדלקמן:

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



משקל תחומי פעילות כיום



● אחר ● משרדים ● מסחר

- משרדים המצויים במבני קנינים או במתחם אולם נכללים בתחום המשרדים
- תחום פעילות אחר מתייחס כיום למבנים המושכרים לשיכון יחיד ובעתיד גם לתחום דיור להשכרה ולחלק החברה באביב ייזום
- שקלול פעילות אביב ייזום נעשה על-פי ממוצע הרווח הנדמי הצפוי בשנים 2025-2031

שם הפרויקט ההסתדרות גבעתיים

הדמייה



שם הפרויקט אביב באחימאיר (תל אביב)

הדמייה



הערכות החברה בדבר משקל תחומי הפעילות של החברה (על-פי NOI קיים וצפוי ושקלול פעילות אביב ייזום) מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוססות, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה אודות פעילויותיה השונות, לרבות אודות מועדי סיום פיתוח ואכלוס של פרויקטים של אביב ייזום הנמצאים כיום בייזום ופיתוח עתידי. 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, בין היתר, שינויים בתנאי שוק, משך הזמן שידרש לאישור תכניות בינוי לביצוע, שינויים בעלויות בנייה ו/או לוחות זמנים של פרויקטים, היקפם בפועל ושינוקם, הצלחת שיתוף הפעולה בניהול המשותף של אביב ייזום ויכולת החברה להביא לפיתוח אפקטיבי של אביב ייזום ביחד עם קבוצת אביב, סביבה כלכלית וניאופוליטית משתנה, שינויים במדיניות הממשלה ורשויות הפועלות מטעמה, יכולתה של אביב ייזום להשלים את פרויקטי ההתחדשות העירונית במועדים ובהיקפים החזויים והשגת ההסכמות הנדרשות מבעלי הזכויות בפרויקטים הנ"ל, השפעות מלחמת "חברות ברזל" בטווח הקצר והבינוני ו/או גורמים וסיכונים הכרוכים בפעילות החברה ו/או אביב ייזום אשר אינם מצויים בשליטת החברה, אשר כל אחד מהם, או שילוב שלהם, עשוי לפגוע בתוצאות פעילות החברה וממילא בהתממשות אותן הערכות ותחזיות.

דגשים עיקריים
ניהול פיננסי

מתחילת שנת 2022 ועד למועד פרסום דוח זה גייסה החברה אגרות חוב וחוב בנקאי ומוסדי בסך של כ-2.3 מיליארד ש"ח. לחברה קיימת גמישות פיננסית בגיוס חוב בתנאים טובים ובמח"מ ארוך, המסייעת לה להמשיך ייזום, השבחה ופיתוח פרויקטים נוספים וניצול הזדמנויות עסקיות חדשות לצד שמירה על יציבות ואיתנות פיננסית גם בתקופות מאתגרות יותר.

העקרונות המנחים בניהול החוב הפיננסי הינם:

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

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

לעניין השפעות מלחמת "חרבות ברזל" ראו עמוד 4 לדוח דירקטוריון זה.

המינוף הפיננסי של החברה

הקטנת המינוף בשנים האחרונות תרמה להקטנת הסיכונים של החברה לצד שמירה על רמת מינוף שמאפשרת פיתוח עסקי ושיפור התשואה על ההון.

לדעת החברה, למועד הדוח יעד המינוף (LTV) הנכון לחברה הוא כ-50%. שיעור המינוף הנוכחי (ליום 30 בספטמבר, 2023) של החברה עומד על כ-44.2%, עלייה של 1.4% בהשוואה ליום 31 בדצמבר, 2022.

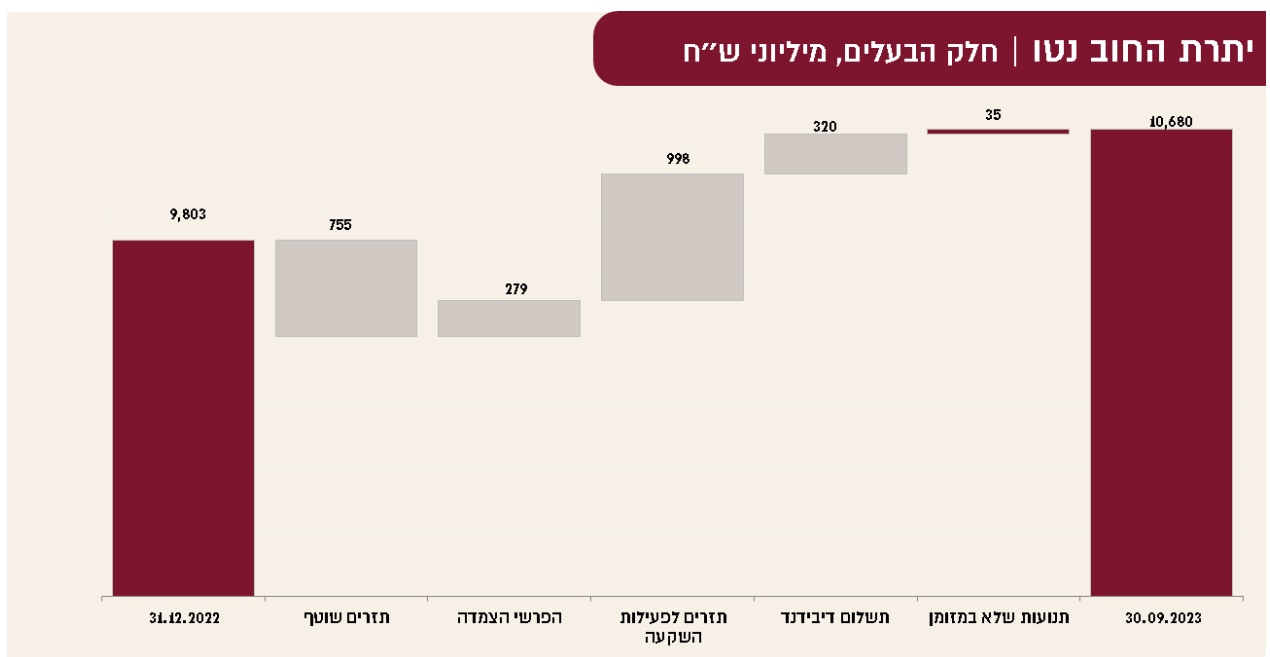
אתגרים פיננסיים

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

נכון למועד הדוח, במהלך השנה הקרובה (עד ליום 30 בספטמבר, 2024) על החברה לפרוע חוב בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח (קרן וריבית). נכון ליום 30 בספטמבר, 2023, לחברה יתרת מזומנים ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מיידי בסך של כ-1.4 מיליארד ש"ח, וכן מסגרות בנקאיות מחייבות שאינן מנוצלות בהיקף של 500 מיליון ש"ח.

השינוי בחוב הפיננסי נטו (מאוחד מורחב)

ליום 30 בספטמבר, 2023, יתרת החוב נטו הינה כ-10.7 מיליארד ש"ח

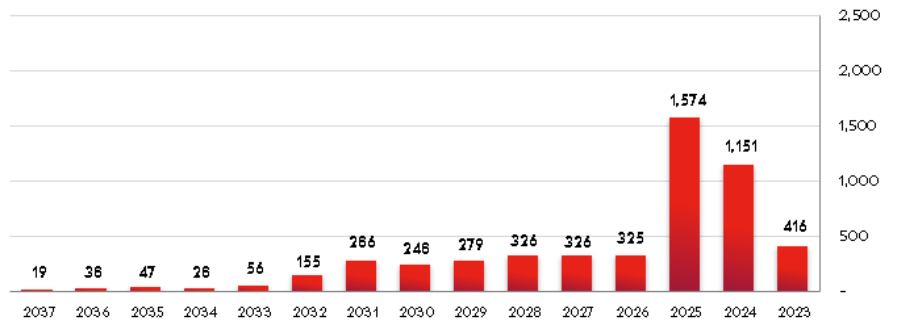


יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (מיליוני ש"ח)

מקור המימון	מהות	מח"מ	ריבית צמודה אפקטיבית משוקללת	10-12 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 ואילך	סך יתרת ע.ג צמודה 30.09.2023
בנקאי	בנק ①	0.41	6.60%	-	642	-	-	-	-	-	-	-	642
	בנק ②	1.13	6.85%	-	147	-	-	-	-	-	-	-	147
	אחר	0.52	6.29%	2	7	-	-	-	-	-	-	-	9
מוסדי	מקבץ הלוואות	6.22	1.92%	8	31	31	31	31	31	31	31	341	568
ציבורי	סדרה ו'	0.03	3.81%	153	-	-	-	-	-	-	-	-	153
	סדרה י'	1.72	1.91%	-	36	1,475	-	-	-	-	-	-	1,511
	סדרה י"א	1.71	2.51%	-	34	1,392	-	-	-	-	-	-	1,425
	סדרה י"ד	2.41	1.49%	16	32	32	1,304	-	-	-	-	-	1,384
	סדרה ט"ו ①	0.95	3.50%	225	695	-	-	-	-	-	-	-	920
	סדרה ט"ז	3.20	2.15%	12	25	25	25	996	-	-	-	-	1,083
	סדרה י"ז	4.30	1.60%	-	198	40	198	198	198	198	198	297	1,524
	סדרה י"ח	4.45	1.35%	-	12	12	12	12	511	-	-	-	559
	סדרה י"ט	5.19	1.57%	-	10	10	10	10	10	400	-	-	448
	סדרה כ'	6.07	0.79%	-	62	31	31	31	31	31	1,202	-	1,417
	סדרה כ"א	6.68	3.78%	-	9	2	19	45	56	19	19	300	469
נע"מ	סדרה *3	5.07	5.25%	-	-	-	-	-	99	-	-	-	99
	סך פירעונות	3.26	2.27%	416	1,940	3,049	1,629	1,322	936	679	1,450	938	12,359
	מתוכו פירעון "בלון" מובטח בשעבוד	-	-	-	789	1,475	1,304	996	511	400	1,202	310	6,987
	שווי הנכס המשועבד	-	-	-	1,127	2,620	1,964	1,347	741	-	1,850	1,143	-
	שיעור LTV הנכס המשועבד	-	-	-	25%	72%	66%	74%	69%	-	65%	27%	-
	קצב פירעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד וניירות ערך מסחריים	416	1,151	1,574	325	326	326	326	279	248	628	5,273	

(* השימוש בהנפקת ניירות הערך המסחריים ו/או ניצול מסגרות אשראי מחייבות נעשה בטווחים קצרים כמענה ביניים עד לגיוס ציבורי או נטילת הלוואות. ככאלו לא נכללו בחישובי המח"מ והריבית האפקטיבית של כלל החוב הפיננסי ברוטו של החברה וכן לא נכללו במניין קצב הפירעונות השוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד. בעת פירעונות ה"בלון" באפשרות החברה לבחון לשחרר את הנכס משעבוד או למחזר את החוב כנגד שעבודו מחדש.

קצב פירעונות קרן שוטפים בנטרול רכיבי בלון מובטחים בשעבוד



מרכיבי המימון הוא אחד הגורמים העיקריים להצלחת החברה. באמצעות גיוון מקורות המימון ושמירה על נזילות גבוהה יכולה החברה להמשיך בתנופת הפיתוח שלה.

1. הלוואה מבנק ואנ"ח סדרה ט"ו אינן צמודות למדד.
2. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו עופר רמת אביב ולינקולן.
3. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר הקריון.
4. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר הקניון הגדול פתח תקווה.
5. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר גרנד באר שבע.
6. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד חלק החברה במתחם העודפים חוצות המפרץ.
7. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד בשעבוד שני בדרגה עופר הקריון.
8. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבד עופר גרנד חיפה.
9. רכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו עופר בילו סנטר ומניית חברת אזו-ריט בילו סנטר המחזיקה בנכס.
10. שיעור LTV המחושב כולל רכיבי "בלון" המובטחים בשעבוד שני בדרגה על קניין עופר הקריון הנפרעים בשנת 2029.

עלות החוב הכוללת (Total Blended Cost Of Debt)

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

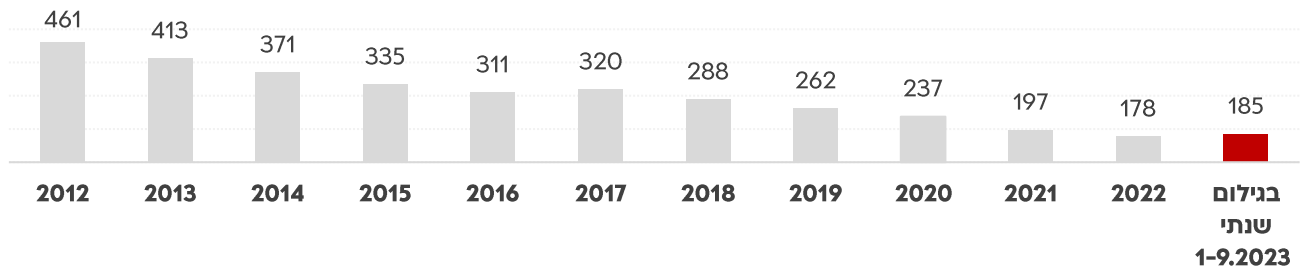
יתרת פריסת פירעונות קרן החוב על פני השנים (במיליוני ש"ח)									
סה"כ	2030	2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	10-12.2023
	ואילך								
*12,260	2,388	679	837	1,322	1,629	3,049	1,940	416	סך פירעונות חוב
2.27%	1.98%	1.62%	1.58%	2.08%	1.53%	2.17%	4.37%	3.48%	ריבית אפקטיבית (ריאלית)
2.31%	2.13%	1.70%	1.27%	2.30%	2.13%	2.0%	4.42%	3.91%	ריבית נקובה (תזרימית)

*לא כולל ניירות ערך מסחריים.

ניתן לראות כי הריבית האפקטיבית המשוקללת של פירעונות החוב של החברה בשנים 2023 ו-2024 (המסתכמים בכ-2.4 מיליארד ש"ח) הינה בשיעור של 4.21%, זאת בהשוואה לתשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום לפי 3.3% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ' – מובטחת בשעבוד ראשון בדרגה), מח"מ כ-5.9 שנים) ושל אג"חים לא מובטחים של כ-3.7% (על-פי אג"ח מליסרון צמוד (סדרה כ"א), מח"מ כ-6.6 שנים), לכן להערכת החברה ככל ששיעור הריבית ארוכת הטווח לא ימשיך לעלות ותשואות אגרות החוב לא ימשיכו לעלות, צפויה החברה לשמור על רמת הוצאות מימון דומה בשנתיים אלה.

יובהר כי הערכות החברה בדבר השפעות עליית הריבית, לרבות הערכת החברה בדבר שמירה על רמת הוצאות המימון, וכן ההשפעות על הוצאות המימון של החברה בתרחישי עליית ריבית ותשואות אגרות החוב ולרבות מהותיות ההשפעה על החברה ויציבותה 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 לשנת 2022 ו/או בסעיף 6 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בדוח רבעון שני של החברה לשנת 2023.

הריבית הריאלית על החוב הפיננסי במהלך השנים (חלק מליסרון)*

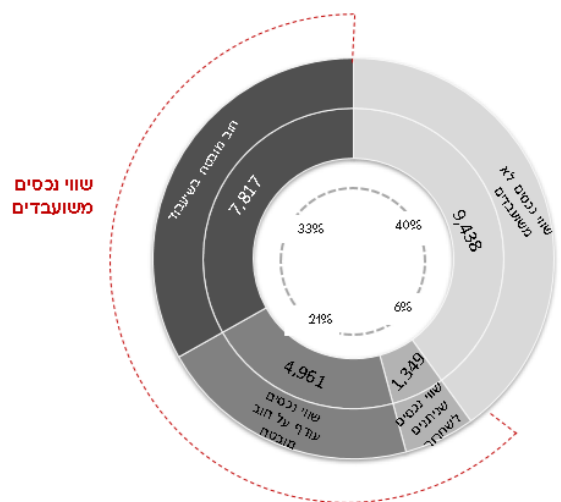


* בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי עלות.

פילוח שווי הנכסים המשועבד (חלק הבעלים)

לחברה נכסים בשווי של כ-9.4 מיליארד ש"ח אשר אינם משועבדים כלל וכן נכסים משועבדים בשווי של כ-1.3 מיליארד ש"ח שלגביהם ניתנו מסגרות אשראי אשר ליום המאזן אינן מנוצלות ולפיכך ניתנים לשחרור משעבוד.

בנכסים המשועבדים קיים פוטנציאל להרחבת החוב שכן יחס שווי הבטוחה על החוב המובטח הינו בממוצע כ-61% בעוד שניתן להגדילו לעד 70%-80%.



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

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023	
במיליוני ש"ח					
10,746	10,744	11,934	11,198	12,353	סך חוב פיננסי (מאוחד)
96	-	-	-	-	בתוספת חלק החברה בחוב חברות אקוויטי
(91)	(83)	(63)	(49)	(49)	בנטרול חלק המיעוט בחוב המאוחד
(137)	(82)	(101)	(38)	7	בנטרול הפרשים חשבונאיים
10,614	10,579	11,770	11,111	12,311	סך חוב פיננסי לפירעון (מאוחד מורחב)
					בניכוי יתרות (מהמאוחד מורחב)
(994)	(970)	(1,065)	(554)	(1,020)	מזומנים
-	-	(1,116)	-	-	פקדון בנאמנות בגין פרעון אג"ח ח'
(315)	(326)	(355)	(325)	(351)	נכסים פיננסיים סחירים
(397)	(391)	(422)	(429)	(260)	נכסים פיננסיים מגובים שיעבוד
					סך חלק התאגיד:
8,908	8,892	8,812	9,803	10,680	בחוב הפיננסי נטו(*)
					נדל"ן להשקעה, מלאי מקרקעין בפיתוח והשקעה באביב ייזום
19,017	18,547	20,356	22,306	23,563	נדל"ן להשקעה ומלאי מקרקעין בפיתוח (מאוחד מורחב) (**)
-	-	-	603	594	השקעה באביב ייזום (***)
19,017	18,547	20,356	22,909	24,157	סך הכל נכסים
46.8%	47.9%	43.3%	42.8%	44.2%	יחס LTV (Loan To Value)

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

השינויים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת

42.8%	שיעור LTV שחושב ליום 31 בדצמבר, 2022
(3.3%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת
1.4%	דיבידנד ששולם
1.2%	גידול בערך ההתחייבותי בנין שינוי בשיעור המדד
1.4%	השקעות בנדל"ן להשקעה, נטו משערור
0.7%	רכישת קניון הראל
44.2%	שיעור LTV מחושב ליום 30 בספטמבר, 2023

הסבר לשינויים ברמת ה-LTV במהלך התקופה:

עליית המדד בשיעור של 3.25% שהביאה לגידול של 279 מיליון ש"ח ביתרת החוב הפיננסי, חלוקת דיבידנד בסך של 320 מיליון ש"ח, השקעות בנדל"ן בהשקעה ורכישת קניון הראל ולינקולן, אשר קוזזו על ידי תזרים מזומנים שוטף שייצרה החברה במהלך תקופת הדיווח בסך של 755 מיליון ש"ח.

דירוג אשראי

בחודש פברואר, 2023, אושר דירוג המנפיק של החברה ללא שינוי, כך שדירוג החברה הינו: 'ilAA-Stable'.
 דירוג כלל סדרות האג"ח של החברה, הן הלא מובטחות והן המובטחות הינו: 'ilAA'.

סקירה של מדדי הביצוע שלנו

(Net Operating Income) NOI

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

- 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 השנתי והרבעוני (במיליוני ש"ח):

רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	רבעון 4 2022	רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	
316	324	330	334	343	349	NOI מנכסים קיימים (Same Property)
-	-	1	5	9	10	NOI מנכסים חדשים
(13)	(13)	(13)	(14)	(14)	(14)	חלק המיעוט ב-NOI
303	311	318	325	338	345	סך NOI חלק הבעלים

חלק הבעלים ב-NOI לרבעון השלישי בשנת 2023 הסתכם ב-345 מיליון ש"ח, גידול של כ-11% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ב-NOI נובע מחתימה על חוזים חדשים תוך עלייה בדמי השכירות ועליית המדד בסך של 24 מיליון ש"ח וכן בגין נכסים חדשים שנקנו ושנבנו בסך של 10 מיליון ש"ח.

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

1-9 2022	1-9 2023	
906	1,008	סך NOI חלק הבעלים
38	42	חלק המיעוט ב-NOI
(25)	(31)	חלק חברות בשיטת השווי המאזני ב-NOI ואחרים
919	1,019	רווח גולמי המוצג בדוחות הכספיים

(Funds From Operations) FFO

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

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

החברה מוצאת לנכון לנתח את המרכיבים הבונים את רווחי ה-FFO (Top-down) לצורך הגברת השקיפות והעמקת ההבנה ממה מושפע מדד ה-FFO. לפרטים אודות מדד ה-FFO בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך העומד בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 על סך של 487 מיליון ש"ח ראו נספח א' בדוח זה.

ה-FFO (גישת הנהלה) בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 הסתכם ב-753 מיליון ש"ח לעומת 661 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה בשנת 2022, גידול של כ-14% שנובע בעיקר מגידול ב-NOI חלק הבעלים בקיזוז גידול בהוצאות ריבית ריאלית.

Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	מיליוני ש"ח
303	311	318	325	338	345	סך NOI חלק הבעלים
						בניכוי חלק הבעלים בהוצאות הבאות:
(16)	(15)	(18)	(16)	(17)	(18)	הנהלה וכלליות (מנוטרל פחת ותשלום מבוסס מניות)
(4)	(5)	(5)	(5)	(3)	(5)	הוצאות שיווק ומיתוג
2	3	5	4	3	4	נטרול הפסד מפעילות אחרת
(42)	(44)	(50)	(44)	(47)	(47)	הוצאות ריבית ריאלית על החוב הפיננסי
						בנטרול הוצאות מימון ריאליות שאינן תזרימיות בגין הפחתת עודפי
(1)	(1)	-	-	(1)	-	עלות
(14)	(14)	(17)	(17)	(13)	(20)	הוצאות מיסים שוטפים
(7)	(7)	(7)	(4)	(5)	(4)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים (*)
221	228	226	243	255	255	סך FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה
+1.9%	+1.2%	+1%	+1.1%	+1.4%	+0.8%	שיעור עליית המדד במהלך התקופה

(* בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון הנובעות משינוי המדד (כ-85% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול/קיטון בהפרשות למיסים שוטפים. השפעת המדד על המיסים השוטפים הינה אירוע עיתי אשר צפוי להתהפך ולכן החברה נוהגת להציג את מדד ה-FFO בנטרול השפעה זו.

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

מדד EPRA NRV

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

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

31.12.2022	30.09.2023	במיליוני ש"ח
9,882	10,119	הון עצמי (מאוחד מורחב)
3,303	3,408	בתוספת עתודה למסים נדחים בגין נדל"ן להשקעה (מאוחד מורחב)
13,185	13,527	EPRA NRV
277	285	EPRA NRV למניה (ש"ח)
47,480	47,496	מספר מניות לסוף התקופה (באלפי מניות)



הרחבה נוף הגליל - הדמייה

שיעור היוון משוקלל (CAP RATE)

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של מליסרון ליום 30 בספטמבר, 2023:

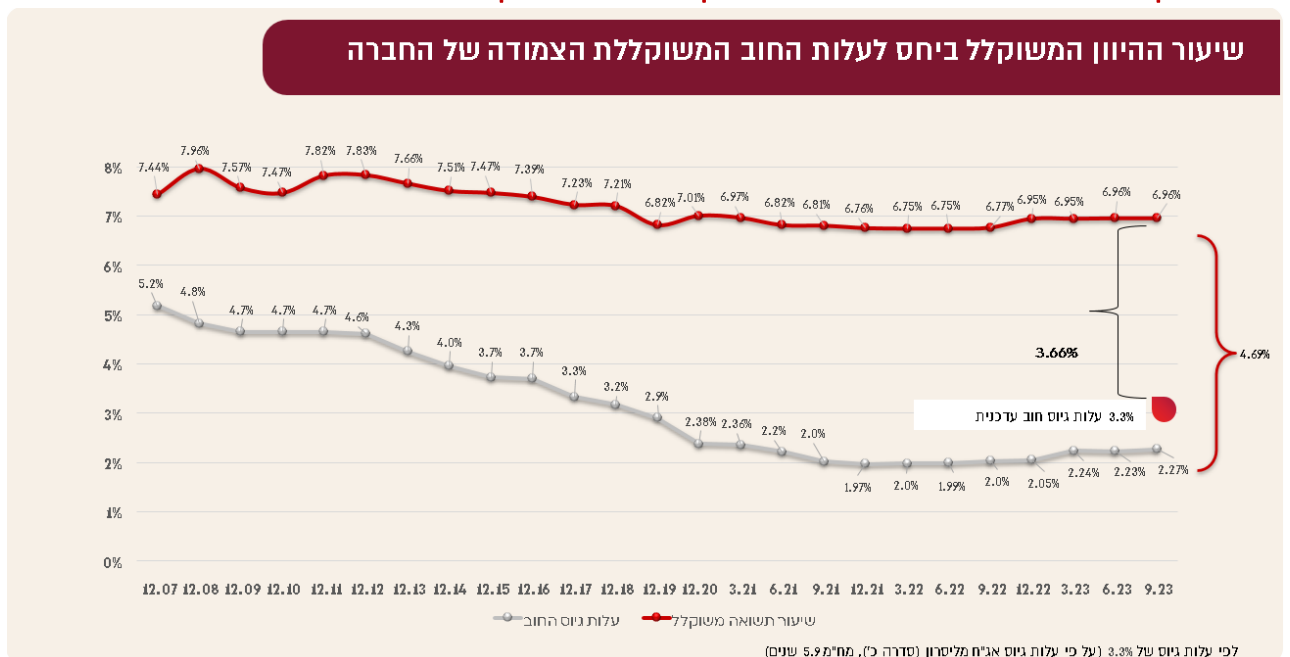
חלק הבעלים (מאוחד מורחב)	(במיליוני ש"ח)
שווי נדל"ן להשקעה במאזן *	23,460
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים	(304)
בניכוי שווי המיוחס לפרויקטים בהקמה וזכויות	(3,210)
שווי נטו המיוחס לנדל"ן מניב	19,946
תזרים NOI בפועל ב-Q3/2023	345
גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב-Q3/2023	1,380
תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב **	8
תזרים NOI צפוי מתוקנן ***	1,388
שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המיוחס לנדל"ן להשקעה ***	6.96%

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

** תוספת NOI מתייחסת לתוספות דמי שכירות על-פי חוזי שכירות חתומים ותרומה מלאה בגין הרחבות ופרויקטים בייזום שהושלמו בתקופה. תוספת NOI צפויה לא כוללת את ה-NOI הצפוי משטחים פנויים שטרם שווקו וה-NOI הצפוי מהשלמת פרויקטים בהקמה. כולל בעיקר: חוזים חתומים בגין שינוי תמהיל עמוק בקריון, חוזים חתומים בגין בניין C בעופר כרמל, חוזים חתומים בגין בניינים D ו-C בפארק עופר פתח-תקווה וגידולים צפויים בשנה הקרובה בגין חוזים חתומים.

*** NOI צפוי מתוקנן אינו מהווה תחזית של החברה לשנת 2023.

המרווח בין שיעור התשואה לעלות החוב המשוקללת של מליסרון על פני שנים:



ניתן לראות מהגרף לעיל כי המרווח בין שיעור התשואה המשוקלל על הנכסים המניבים לבין עלות החוב המשוקללת של החברה, גדל על פני השנים. בעוד שעלויות המימון המשוקללות של החברה על פני השנים ירדו באופן משמעותי, שיעור התשואה המשוקלל מהנכסים שומר על יציבות.

(* יצוין כי 85% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד.

(** התשואה לפדיון של אג"חים מובטחים הנסחרים כיום (על פי אג"ח סדרה כ' – מח"מ כ-5.9 שנים).

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני IFRS על פיהם תוצאות הרווח לאחר מס של חברות בשליטה משותפת מוצגות בשורה אחת "כחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו" וההשקעות נטו בחברות אלו מוצגות במאזן בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. החברה מנתחת את ביצועיה העסקיים לפי חלקה היחסי בנכסים והתחייבויות המנוהלות על ידיה דהיינו, בהתבסס על איחוד חלקה היחסי בחברות בשליטה משותפת המוחזקות על ידיה (החל מהרבעון השלישי לשנת 2022 כולל 50% מאביב ייזום).

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2022			לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2023			רווח והפסד (במיליוני ש"ח)
מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
906	(13)	919	1,004	(15)	1,019	רווח גולמי מהשכרת נכסים
7	7	-	5	5	-	רווח גולמי ממכירת דירות ואחרות
913	(6)	919	1,009	(10)	1,019	סה"כ רווח גולמי
(56)	(1)	(55)	(64)	(6)	(58)	הוצאות הנהלה וכלליות
(15)	(2)	(13)	(16)	(3)	(13)	הוצאות פרסום, מכירה ושיווק
842	(9)	851	929	(19)	948	רווח תפעולי לפני הכנסות אחרות
-	(78)	78	-	(29)	29	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
965	55	910	270	27	243	עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(17)	-	(17)	(11)	-	(11)	הוצאות אחרות, נטו
1,790	(32)	1,822	1,188	(21)	1,209	רווח תפעולי לאחר הכנסות אחרות
(504)	11	(515)	(405)	11	(416)	הוצאות מימון, נטו
1,286	(21)	1,307	783	(10)	793	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
(270)	(16)	(254)	(172)	(5)	(167)	מיסים על ההכנסה
1,016	(37)	1,053	611	(15)	626	רווח לתקופה
-	37	(37)	-	15	(15)	חלק המיעוט ברווח
1,016	-	1,016	611	-	611	רווח לתקופה חלק הבעלים

הגידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים ומכירת דירות – בסך 96 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים ועליית המדד בתקופה שתרמו 72 מיליון ש"ח, מתרומת נכסים שנקנו ושנבנו בסך 24 מיליון ש"ח.

הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק – בסך 9 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל הוצאות של אביב ייזום (אשר אוחדה באיחוד יחסי לראשונה ב-1.7.2022). הקיטון בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה – במהלך התקופה נרשמה עליית ערך בסך של 270 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה אשר תרמה 454 מיליון ש"ח, הגידול הריאלי ב-NOI של נכסים מסוימים והתקדמות השיווק והבנייה של פרויקטים בבנייה, בקיזוז השקעות בנכסים קיימים שלא קיבלו ביטוי בשווי והפחתות חד פעמיות בסך של 143 מיליון ש"ח שכללו: הפחתת מס רכישה בגין נכס שנרכש, שינוי שיעור היוון בנכס שמושכר לשוכר יחיד והתאמת NOI מייצג של נכס משרדים.

במיליוני ש"ח	השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד
1,016	מיוחס ל- 1-9.2022
96	גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים ומכירת דירות
(9)	גידול בהוצאות הנהלה וכלליות ושיווק
(695)	קיטון בעליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
6	קיטון בהוצאות אחרות
99	קיטון בהוצאות מימון נטו
98	קיטון בהוצאות מיסים על ההכנסה
611	מיוחס ל- 1-9.2023

הקיטון בהוצאות המימון נטו – בסך 99 מיליון ש"ח נובע בעיקר בשל קיטון בהפרשי הצמדה על חוב החברה כתוצאה מעליית המדד בתקופה (3.25%) בסך 71 מיליון ש"ח אשר היתה נמוכה יותר מעליית המדד בתקופה המקבילה אשתקד (4.4%) וגידול ברווח מניירות ערך ופקדונות בסך 56 מיליון ש"ח, בקיזוז גידול בהוצאות ריבית ריאלית בסך 23 מיליון ש"ח והוצאות חד פעמיות בסך של 5 מיליון ש"ח.

הקיטון בהוצאות מיסים על ההכנסה – בסך 98 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מקיטון במיסים הנדחים בעיקר בגלל קיטון בעליית ערך שווי נדל"ן להשקעה לעומת תקופה מקבילה אשתקד בסך 117 מיליון ש"ח בקיזוז גידול במיסים בגין שנים קודמות בסך 11 מיליון ש"ח בעיקר בשל דיוני שומות בגין שנים קודמות שנסגרו/נתקבלו וגידול במיסים השוטפים בסך 8 מיליון ש"ח בעיקר בשל גידול בתוצאות החברה.

חשיפה לאינפלציה – כל הסכמי השכירות של החברה מול השוכרים צמודים למדד המחירים לצרכן וכ-85% מהלוואות החברה צמודות למדד זה. בעת עליית מדד המחירים לצרכן הכנסות החברה צפויות לגדול בשיעורים דומים, כאשר מנגד הוצאות המימון של החברה גדלות אף הן. הגידול בהכנסות מביא (בהתעלם מהשפעות אחרות) לגידול מקביל בשווי הנכסים, כאשר מנגד יתרת ההלוואות הצמודות 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 צפויה להשפיע על החברה באופן מהותי.

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 ודאות בהתממשותם, כולם או חלקם, או שהם עשויים להתמשש באופן שונה (לרבות באופן מהותי), בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות כאמור בסעיפים 6 (סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה) ו-31 (דיון בגורמי סיכון לעניין כלל פעילות החברה) לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2022 ו/או בסעיף 6 לעדכון תיאור עסקי התאגיד בדוח רבעון שני של החברה לשנת 2023



בניין J עופר כרמל - הדמיה

מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד מורחב	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד מורחב	
724	181	543	1,035	10	1,025	מזומנים ושווי מזומנים
49	49	-	56	56	-	מזומן מוגבל
325	-	325	351	-	351	נכסים פיננסיים לזמן קצר
10	-	10	1	-	1	הלוואות ופיקדונות לזמן קצר
91	56	35	77	26	51	לקוחות
62	15	47	47	3	44	חייבים ויתרות חובה והוצאות נדחות
288	212	76	256	153	103	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
8	8	-	-	-	-	קבוצת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
1,557	521	1,036	1,823	248	1,575	סה"כ נכסים שוטפים
423	258	165	260	259	1	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
2	(1,183)	1,185	2	(1,214)	1,216	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
818	220	598	827	222	605	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
96	96	-	729	729	-	מלאי לזמן ארוך
66	-	66	11	-	11	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
10	1	9	9	-	9	רכוש קבוע
22,233	(229)	22,462	23,462	(185)	23,647	נדל"ן להשקעה
23,648	(837)	24,485	25,300	(189)	25,489	סה"כ נכסים לא שוטפים
25,205	(316)	25,521	27,123	59	27,064	סה"כ נכסים
159	10	149	781	1	780	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
859	-	859	805	-	805	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
275	-	275	206	(1)	207	ספקים ונותני שירותים
192	35	157	365	23	342	זכאים ויתרות זכות
70	70	-	34	34	-	מקדמות מלקוחות ממכירת דירות
123	1	122	107	-	107	הפרשות למס
1,678	116	1,562	2,298	57	2,241	סה"כ התחייבויות שוטפות
8,984	-	8,984	10,083	-	10,083	אגרות חוב
1,223	17	1,206	1,151	465	686	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
3,303	35	3,268	3,408	36	3,372	מיסים נדחים
3	-	3	2	-	2	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
132	2	130	62	2	60	התחייבויות לאחרים
13,644	54	13,591	14,706	503	14,203	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
9,882	-	9,882	10,119	-	10,119	הון מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	(486)	486	-	(501)	501	זכויות שאינן מקנות שליטה
9,882	(486)	10,368	10,119	(501)	10,620	סה"כ הון
25,205	(316)	25,521	27,123	59	27,064	סה"כ הון והתחייבויות
13,185			13,527			EPRA NRV
277			285			EPRA NRV למניה (בש"ח)

הסברים לשינויים מהותיים (במאחד מורחב) במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023:

הלוואות ופקדונות לזמן ארוך – עיקר הקיטון נובע מפרעון הלוואה שניתנה לרוכשים של קניון הראל בסך 164 מיליון ש"ח. **מלאי לזמן ארוך** – עיקר הגידול נובע מרכישת קרקע במתחם קריית שחקים בהרצליה על ידי אביב ייזום במהלך השנה (חלקה של החברה 50%).

נדל"ן להשקעה – שווי הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר, 2023, הסתכם בכ-23.5 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של מליסרון) גידול של 1.2 מיליארד ש"ח משוויו ליום 31 בדצמבר, 2022. הגידול נובע בעיקר מרכישת נכסים חדשים בסך של 502 מיליון ש"ח, מהשקעות בנכסים ובנכסים בהקמה בסך 462 מיליון ש"ח ומעליית ערך בסך של 270 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מהשפעת עליית המדד בתקופה ומהגידול הריאלי ב-NOI של נכסים מסוימים.

חוב פיננסי, נטו (חוב בניכוי מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר) – החוב הפיננסי, נטו הסתכם ליום 30 בספטמבר, 2023, בכ-10.7 מיליארד ש"ח, גידול של 877 מיליון ש"ח לעומת 31 בדצמבר, 2022. הגידול נובע בעיקר מרכישה של נדל"ן חדש, השקעה בנדל"ן קיים, עליית המדד וחלוקת דיבידנד, בקיזוז מזומנים שמקורם בתזרים השוטף.

זכאים ויתרות זכות – עיקר הגידול נובע מדיבידנד לשלם בסך 60 מיליון ש"ח ששולם לאחר תאריך המאזן, מקדמות מלקוחות בגין פרויקט Landmark בסך 26 מיליון ש"ח שמוינו לזמן קצר והוצאות לשלם ומוסדות בסך 84 מיליון ש"ח.

נדילות ומקורות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופה הסתכם ב-755 מיליון ש"ח לעומת 667 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מגידול ברווח התפעולי בסך של 97 מיליון ש"ח שנובע בעיקרו מגידול בדמי השכירות בגין עלייה בדמי השכירות הריאליים, עליית המדד, אכלוס נדל"ן בהקמה ורכישה של נכסים חדשים, דיבידנד שהתקבל מחברה בת בסך של 6 מיליון ש"ח וכן, מקיטון בתשלומי ריבית, נטו של 8 מיליון ש"ח בקיזוז גידול בהון החוזר בסך 35 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה הסתכם ב-831 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של 974 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר רכישת נדל"ן להשקעה וקרקעות בסך של 502 מיליון ש"ח, השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 401 מיליון ש"ח, תשלום היטלי פיתוח, השבחה ומיסים בסך של 77 מיליון ש"ח והשקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 18 מיליון ש"ח, בקיזוז פרעון הלוואה שניתנה בעבר לרוכשי קניון הראל בסך של 177 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים ששימש לפעילות השקעה כלל בעיקר השקעה באביב ייזום בסך של 600 מיליון ש"ח, השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 358 מיליון ש"ח, רכישת קרקעות בסך של 113 מיליון ש"ח, תשלום היטלי פיתוח, השבחה ומיסים בסך של 116 מיליון ש"ח, השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים בסך של 17 מיליון ש"ח מקוזז על ידי תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של 203 מיליון ש"ח, החזר הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של 23 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות המימון בתקופה הסתכם ב-558 מיליון ש"ח, לעומת תזרים ששימש לפעילות מימון בסך של 134 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבע מפעילות המימון בתקופה המדווחת כוללים בעיקר הנפקת אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 1,379 מיליון ש"ח, בקיזוז פרעון אגרות חוב והלוואות מתאגידים פיננסיים אחרים בסך של 501 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של 320 מיליון ש"ח. הרכיבים המהותיים של התזרים ששימש לפעילות המימון בתקופה המקבילה אשתקד כללו פירעון אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 588 מיליון ש"ח וחלוקת דיבידנד בסך של 120 מיליון ש"ח, בקיזוז הלוואות שהתקבלו מתאגידים פיננסיים אחרים בסך של 575 מיליון ש"ח.

לחברה גירעון בהון החוזר ליום 30 בספטמבר, 2023 בסך של 666 מיליון ש"ח בהשוואה לגרעון בהון החוזר בסך של 526 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022.

הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מחלויות שוטפות של אגרות חוב וחלות שוטפת של הלוואות בלון מבנק בסך 642 מיליון ש"ח שכנגדה משועבד קניין רמת אביב (בשיעור של 23% LTV).

להלן פירוט לגבי היקף הנדל"ן אשר אינו משועבד למועד הדוח:

9.4 מיליארד ש"ח		היקף נדל"ן להשקעה לא משועבד
40%		שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה
33%		שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה
61%		שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)*

*בנוסף לחברה נדל"ן בשווי של כ-1.3 מיליארד ש"ח המשועבד כנגד מסגרות אשראי לא מנוצלות (כולל היתרה הנ"ל שיעור החוב המובטח הוא כ-54%).

לאור האמור לעיל ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, בדגש על פירעון ההתחייבויות שהחברה נדרשת לפרוע במהלך השנתיים החל מיום 30 בספטמבר, 2023, מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לחברה, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת שהחברה מניבה, ההשקעות שבכונת החברה לבצע, שיעור שווי הנכסים הלא משועבד וכן את ההשפעות של המלחמה, סביבת הריבית והמדד כפי שהן מוערכות נכון למועד הדוח, סבור דירקטוריון החברה כי חרף העובדה שלחברה גירעון בהון החוזר ליום 30 בספטמבר, 2023, בסך של 666 מיליון ש"ח (במאוחד), לא קיימת בעיית נזילות בחברה. כמו כן, להערכת דירקטוריון החברה לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן.

קבוצת לווים

החברה והחברות המוחזקות על ידיה עשויות להיות מוגבלות כתוצאה מ"הוראות ניהול בנקאי תקין" של הפיקוח על הבנקים, הכוללות, בין היתר, מגבלות על היקף ההלוואות שיכול בנק בישראל להעמיד ל"לווה בודד", ל"קבוצת לווים" אחת, ולששת הלווים ו"קבוצת הלווים" הגדולים של התאגיד הבנקאי (כהגדרת מונחים אלה בהוראות האמורות). החברה, החברות המוחזקות שלה ובעלת השליטה בחברה (לרבות, חלק מהתאגידים הקשורים אליהם ו/או לבני משפחתם במישרין או בעקיפין) הוגדרו כ"קבוצת לווים" אחת לעניין "הוראות ניהול בנקאי תקין".

בעקבות רכישת 50% מאביב ייזום, הצטרף היקף האשראי של החברה מתאגידים בנקאיים בישראל להיקף האשראי הכולל של "קבוצת הלווים" אשר החברה נמנתה עליה ובהתאם השפיע על היקף האשראי שהיה זמין לחברות "קבוצת הלווים" הנ"ל, מבנקים מסוימים בישראל או על יכולת החברה לבצע השקעות בחברות שנטלו אשראי מאותם בנקים. החברה פעלה ליישום הנדרש בהתאם לדרישות בנק ישראל לצורך הכרה בהפרדה בין החברה לבין חברות מסוימות אשר נכללו ב"קבוצת הלווים" הנ"ל, כך שבמהלך הרבעון הראשון של שנת 2023 הוכרה ההפרדה כאמור על ידי בנק ישראל, ובעקבות כך ולמיטב ידיעת החברה, המגבלה על היקף האשראי הזמין לקבוצת הלווים בה נכללת החברה אינה מגבילה את פעילות החברה באופן אפקטיבי נכון למועד הדוח.

א. עדכון הערכות שווי ליום 30 בספטמבר 2023:

ליום 31 במרץ, 2023, עודכנו הערכות השווי באופן פנימי על ידי הנהלת החברה. בהתאם, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 57 מיליון ש"ח, שנובעת בעיקר מעליית המדד בתקופה. עליית השווי הנ"ל הינה לאחר ניכוי הנובע ממס רכישה ששילמה החברה בגין רכישת קניין הראל בסך של 16 מיליון ש"ח והשקעות שביצעה החברה בנכסים קיימים אשר לא קיבלו ביטוי בשווי.

ליום 30 ביוני, 2023, ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני, בעקבותיו רשמה החברה בדוחותיה הכספיים עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 239 מיליון ש"ח.

הערכות השווי כללו התאמה של ה-NOI המייצג של הנכסים בהתאם לנתוני חוזי השכירות העדכניים ותחזית החברה בנוגע לתנאי חוזי שכירות. השינוי ב-NOI נבע בעיקר מ:

1. עדכון חוזי השכירות שנחתמו בתקופה.
 2. עדכון בגין מרכיב המדד על הכנסות שכ"ד.
 3. עדכון שווי פרויקטים בבנייה (התקדמות בזמן עד הנה).
- בהתאם לזאת רשמה החברה ברבעון השני של שנת 2023 עליית שווי בסך של 366 מיליון ש"ח, מנגד נרשמו הפחתות חד פעמיות בסך של 127 מיליון ש"ח שכללו: שינוי שיעור היוון בנכס שמושכר לשוכר יחיד והתאמת NOI מייצג של נכס משרדים.

ליום 30 בספטמבר, 2023, עודכנו הערכות השווי באופן פנימי על ידי הנהלת החברה. בהתאם, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים ירידת שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של 53 מיליון ש"ח, שנובעת בעיקר מהשקעות שביצעה החברה בנכסים קיימים אשר לא קיבלו ביטוי בשווי.

ב. רכישת מקרקעין:

1. בינואר, 2023, השלימה החברה רכישת קרקע ברחוב לינקולן בתל אביב. לפרטים נוספים ראו עמוד 7 לדוח דירקטוריון זה.
2. בפברואר, 2023, חתמה החברה על הסכם לרכישת 100% מהזכויות בקניין הראל והשלימה את רכישתו. לפרטים נוספים ראו עמוד 7 לדוח דירקטוריון זה.

ג. דיבידנד שהוכרז

במרץ, 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 260 מיליון ש"ח (כולל דיבידנד חד פעמי בסך 200 מיליון ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 27 לאפריל, 2023.

במאי, 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 3 ביולי, 2023. באוגוסט, 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 2 באוקטובר, 2023.

ד. הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרות קיימות

1. במרץ, 2023, הנפיקה החברה 133 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) של החברה המובטחות בשעבוד על מתחם "חוצות המפרץ" בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 0.985 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח), בתמורה כוללת (ברוטו) של 131 מיליון ש"ח, במח"מ ברוטו של 4.88 שנים ובריבית אפקטיבית של 2.93%.
2. בספטמבר, 2023, הנפיקה החברה:
 - 359 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.099 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז), בתמורה כוללת (ברוטו) של 394 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3%.
 - 227 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ז) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.129 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ז), בתמורה כוללת (ברוטו) של 256 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.66%.

ה. הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה במרץ, 2023, הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (לא מובטחת) - אגרות חוב (סדרה כ"א) בהיקף כולל של 459 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר של 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א), בתמורה לסך ברוטו של 459 מיליון ש"ח, במח"מ ברוטו של 7.11 שנים ובריבית אפקטיבית של 3.78%. אגרות החוב (סדרה כ"א) צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 3.61%.

ו. הסכמים לצריכת חשמל ממקורות אנרגיה מתחדשת

במרץ, 2023, התקשרה החברה בשני הסכמים נפרדים לאספקת מרבית צריכת החשמל בנכסיה ממקורות אנרגיה מתחדשת וזכאות לרכישת תעודות ירוקות International Renewable Energy Certificate 205, מדוראל חשמל מהטבע בע"מ ומשותפות בבעלות מלאה של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ. במסגרת ההסכמים תרכוש החברה באופן מדורג, החל מינואר 2024, חשמל בהיקף הנאמד (נכון למועד זה, בכפוף לצריכה בפועל ולהצמדה לרכיב הייצור הנקבע מעת לעת על-ידי רשות החשמל) בעלות כוללת (של שני ההסכמים יחדיו) של כ-100 מיליון ש"ח לשנה, וזאת לתקופה כוללת בת 10 שנים. ההסכמים כוללים תנאים ומנגנונים המקובלים בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת, סיום של ההסכמים במקרים מקובלים, לרבות במקרה של שינויים מהותיים (שהוגדרו בהסכמים) ברכיב הייצור אשר נקבע מעת לעת על ידי רשות החשמל.

ז. הקצאת אופציות לעובדים

במרץ, 2023, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת התגמול) הקצאה של עד 163,027 כתבי אופציה (לא סחירים) המיירים למניות החברה ל-6 נושאי משרה (שאינם דירקטור או מנכ"ל) בחברה וכן ל-29 מנהלים ועובדים נוספים בחברה, במסגרת מתאר לעובדים, אשר פורסם ביום 13.03.2023. באפריל, 2023, לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, הקצתה החברה 163,017 כתבי אופציה לעובדים כאמור.

ח. פוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

במאי, 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה 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 של החברה, אשר הסתיימה ביום 31.5.2023 (להלן: "פוליסת הביטוח"), וזאת בהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה ולתנאי השוק. בהתאם לאמור, חודשה פוליסת הביטוח לתקופה של 12 חודשים החל מיום 1.6.2023. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 22.5.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-046378) המובא בזאת על דרך ההפניה.

ט. הליכים משפטיים

בפברואר, 2018, הוגשה כנגד בריטיש - ישראל השקעות בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה, להלן: "בריטיש"), תביעה לתשלום דמי ייזום או תיווך בקשר לרכישת החזקות החברה בבריטיש. התביעה הועמדה על-סך של 50 מיליון ש"ח (לצרכי אגרה). ביולי, 2023, ניתן פסק דין הדוחה את מרבית טענות התובעים, ופוסק לטובתם סך של 11 מיליון ש"ח בתוספת הצמדה וריבית מיום 27 במרץ, 2012 ומע"מ. בריטיש ערערה על פסק הדין לבית המשפט העליון, ולבקשתה ניתן צו ארעי לעיכוב ביצוע פסק הדין, אשר בהמשך לבקשתה לעיכוב ביצוע פסק הדין, הורה על תשלום מחצית של הסכום שנפסק ועל הפקדת היתרה בקופת בית המשפט. ביום 5 בנובמבר, 2023, הגישו התובעים ערעור לבית המשפט העליון, לגבי אופן חישוב דמי הייזום ואי-חיוב בריטיש בהוצאות משפט.

ממשל תאגידי

א. מינוי דירקטורים:

ביוני, 2023, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה, את מינויו של מר פאר נדיר כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה ראשונה בת שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 22.5.2023 ו- 27.6.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-046384 ו- 2023-01-071097, בהתאמה) המובאים בזאת על דרך ההפניה.

ב. סיום כהונת דירקטורים:

לפרטים אודות סיום כהונה של הדירקטור החיצוני מר שלמה שרף בתום שלוש תקופות כהונה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 באפריל 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-039592), המובא בזאת על דרך ההפניה.

ג. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה החליט בהתאם לסעיף 92 (א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, הוא שני דירקטורים, זאת בהתחשב בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. למועד הדוח מכהנים בחברה שישה דירקטורים המסווגים כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה שוקי אורן, רינת גזית, שלמה זהר, דורית סלינגר, פאר נדיר ויצחק נודרי זיזוב). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים האמורים לעיל, ראו סעיף 15 לפרק הפרטים הנוספים על התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 שפורסם ביום 13.3.2023 וכן ביחס לדירקטור החיצוני מר פאר נדיר, דיווח מיידי מיום 27.6.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-026118 ו- 2023-01-071106, בהתאמה), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

תפקידיהם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון המנויים לעיל מקנים להם את המיומנות וההבנה המאפשרים להם להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולהעלות לסדר היום של הדירקטוריון סוגיות ושאלות בקשר לדיווח הכספי של החברה.

ד. דירקטורים בלתי תלויים

נכון ליום פרסומו של דוח זה, תקנונה של החברה אינו כולל את ההוראה בחוק החברות בדבר שיעור הדירקטורים בלתי תלויים כהגדרתם בחוק החברות. יצוין כי בפועל מכהנים בדירקטוריון החברה חמישה דירקטורים העונים על הקריטריונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (מהם שלושת הדירקטורים החיצוניים המכהנים בדירקטוריון החברה).

ה. ועדת איתור לדירקטורים חיצוניים חדשים

בהמשך לסקר ממשל תאגידי שבוצע בחברה על ידי חברת אנטרופי ייעוץ ממשל תאגידי בע"מ, אימצה החברה מדיניות ביחס לתמהיל הדירקטוריון ולאופן בחירת הדירקטורים החיצוניים בחברה, וכן החליט להקים ועדת משנה של הדירקטוריון - "ועדת איתור", המורכבת מארבעה חברי דירקטוריון והינה בעלת רוב בלתי תלוי (שני דירקטורים חיצוניים ודירקטור נוסף בלתי תלוי), אשר תהא אמונה על בחינת התאמתם של מועמדים פוטנציאליים לכהונה כדירקטורים חיצוניים חדשים בחברה.

1. נוהל לסיווג ואישור עסקאות עם צדדים קשורים

לעניין כללים בקשר עם סיווג ואישורן של עסקאות של החברה (וחברות בנות שלה) עם בעלת השליטה בחברה או שלבעלת השליטה יש בה ענין אישי, או עם נושאי משרה או שלנושא משרה בחברה יש בה ענין אישי, לצורך סיווג ואישור עסקאות כאמור כעסקאות לא חריגות וכן לצורך סיווג כעסקאות זניחות, ראה סעיף 10.2 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" פרק ד' לדוח תקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022. באוגוסט, 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, נוהל הכולל קריטריונים ואמות מידה לסיווג ואישור עסקאות לרכישת דירות בפרויקטים למגורים של אביב ייזום על ידי נושאי משרה ו/או בעלי עניין בחברה ו/או מי שלמי מהם או לבעלת השליטה עשוי להיות עניין אישי בהתקשרות עימו.

2. עניינים הנוגעים לתיחום פעילות

במרץ, 2023, אישרו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, ובאפריל, 2023, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין הגב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון החברה המחזיקה ב-100% מעופר השקעות (בעלת השליטה בחברה), בתוקף למשך שלוש שנים ממועד אישורו, לפיו התחייבה גב' ליאורה עופר כי כל עוד היא מסווגת כבעלת שליטה בחברה וכן מכהנת באותה עת כנושאת משרה בחברה, היא (וכן קרוביה) (כהגדרת המונח בחוק החברות) ככל שמכהנים גם הם כנושאי משרה בחברה), תימנע, ותפעיל את כוח השליטה שלה בתאגידים פרטיים בשליטתה (ובכללם עופר השקעות, אך להסרת ספק למעט התאגידים שבשליטת החברה במישורין או בעקיפין) על מנת שהם יימנעו, מביצוע "עסקה חדשה" בתחומים מוגדרים, למעט עסקאות ופעילויות מוחרגות מוגדרות, אלא בכפוף למתן זכות הצעה ראשונה לחברה לממשן ולבצען בעצמה, והכל כמפורט בהסדר תיחום הפעילות. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה כפי שפורסם על-ידי החברה ביום 13.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-021667).

3. תרומות

מדיניות החברה לגבי תרומות נקבעה לסכום שיהיה לא יותר מ-0.5% מהרווח הנקי. מתחילת שנת 2023 ועד למועד פרסום דוח זה תרמה מליסרון סך של כ-2 מיליון ש"ח לרבות תרומות בהיקף של כ-1.5 מיליון ש"ח לטובת יחידות שונות בצה"ל ולטובת תושבי חבל התקומה.

דיווח פיננסי

1. פרטים בדבר הערכת שווי:

לדוח רבעוני זה צורפו עדכונים פנימיים להערכות שווי של הנכסים כדלקמן: קניון עופר רמת אביב ועופר הקריון אשר סווגו כהערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 23-105: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי". לפרטים אודות נכסים אלו, המסווגים כנכסים מהותיים מאוד בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון" הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראו סעיפים 2.1 ו-2.2 בהתאמה לעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. כמו כן ובהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 "ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות", צורפו לדוח רבעוני זה עדכונים פנימיים להערכות שווי לעופר גרנד קניון חיפה, עופר הקניון הגדול פתח תקווה, קניון עופר באר שבע וכן חוצות המפרץ חיפה. לפרטים אודות נכסים אלו, בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון" הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראה סעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה. לגילוי אודות הערכת שווי בהתאם לתקנה 8 ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים) ראו נספח ג' לדוח דירקטוריון זה.

2. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2023.

אנו משתתפים בצער משפחות החללים והנרצחים, מייחלים לשובם בשלום של החטופים ושולחים איחולי החלמה לפצועים. ליבנו עם חיילי צה"ל וכוחות הביטחון שנלחמים בעת הזו להחזיר את הביטחון לאזרחי ישראל ומאחלים לבואם של ימים שקטים.

אופיר שריד
מנכ"ל

ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

היום: 21 בנובמבר, 2023

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 ומיזמים), התש"ל-1970

נספח ד' – פירוט פרויקטים אביב ייזום

נספח א' – טבלאות עזר מפורטות

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

לשנה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	
1,725	486	500	1,277	1,456	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
492	168	156	364	447	עלויות אחזקה ותפעול
1,233	318	344	913	1,009	רווח גולמי
(24)	(7)	(5)	(15)	(16)	הוצאות שיווק ופרסום
(81)	(19)	(22)	(56)	(64)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,128	292	317	842	929	רווח מפעולות רגילות לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
1,281	145	(53)	965	270	עליית (ירידת) שווי נדל"ן להשקעה, נטו
(19)	(2)	(1)	(17)	(11)	הוצאות אחרות, נטו
2,390	435	263	1,790	1,188	רווח מפעולות רגילות לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
(658)	(157)	(126)	(526)	(449)	הוצאות מימון
33	9	12	22	44	הכנסות מימון
1,765	287	149	1,286	783	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(374)	(67)	(30)	(270)	(172)	מסים על ההכנסה
1,391	220	119	1,016	611	רווח לתקופה

לוח פירעונות חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

להלן התחייבויות החברה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 בספטמבר, 2023 (במיליוני ש"ח):

סך הכל	הלוואות שניתנו כנגד בטוחות	ניירות ערך מסחריים והלוואות ז"ק	בנטרול זכויות המיעוט בהלוואות מאוחדות	הלוואות בנקאיות וממוסדות פיננסיים		אגרות חוב	
				פיננסיים	אגרות חוב		
1,482	-	-	(3)	680	805	חלות שוטפת	
3,879	-	-	(3)	180	3,702	שנה שנייה	
1,642	-	-	(3)	31	1,614	שנה שלישית	
1,331	-	-	(3)	31	1,303	שנה רביעית	
3,714	(260)	99	(37)	444	3,471	שנה חמישית ואילך	
12,051	(260)	99	(49)	1,366	10,895	סך הכל פירעונות יתרת נכיון	
12,044						סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב*	

* לא כולל חלק החברה בהלוואות אביב ייזום בסך של 515 מיליון ש"ח.

מדד ה-FFO (Funds From Operations) בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך

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

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

שנת	1-9	1-9	
2022	2022	2023	במיליוני ש"ח
1,442	1,053	626	רווח נקי לתקופה
			התאמות:
(1,224)	(910)	(243)	בנטרול התאמת שווי הוגן
8	8	8	בנטרול פחת והפחתות
30	32	(13)	בנטרול הכנסות מימון אחרות שאינן תזרימיות
5	3	6	בתוספת זקיפת הטבה בגין תוכנית כתבי אופציות לעובדים
(6)	(4)	(1)	בנטרול הוצאות מימון שאינן על החוב הפיננסי
(89)	(78)	(29)	בנטרול רווחי חברות בשליטה משותפת
19	17	11	בנטרול הוצאות אחרות
11	6	11	בנטרול הפסד מפעילות אחרת
301	212	116	בנטרול מיסים נדחים, מיסים בגין שנים קודמות ומסי שבח הון
28	21	23	נוסף – FFO חברות בשליטה משותפת
(34)	(24)	(28)	בינכוי חלקו של המיעוט ב-FFO
491	336	487	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות
423	345	279	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
914	681	766	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה
(27)	(20)	(13)	בנטרול השפעת המדד על הפרשות למיסים שוטפים *
887	661	753	סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה (בנטרול השפעת אינפלציה על מיסים)
5.3%	4.4%	3.3%	שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה

(* בעת ירידה/עלייה במדד המחירים לצרכן במהלך התקופות המדווחות, חל קיטון/גידול בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות/הוצאות מימון הנובעות משינוי המדד (כ-85% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול/קיטון בהפרשות למיסים שוטפים. השפעת המדד על המיסים השוטפים הינה אירוע עיתי אשר צפוי להתהפך ולכן החברה נוהגת להציג את מדד ה-FFO בנטרול השפעה זו.

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: מליסרון

מהותיות	שווי שוק 30.09.2023 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.09.2023 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 30.09.2023 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 30.09.2023 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 30.09.2023 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה כן/לא	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	דירוג למועד הדוח	בהנפקה	שם חברה מדרגת	סדרה
לא מהותי	156	4	152	153	133	ריבית חצי שנתית קבועה 10/4, 10/10 בשנים 2012-2023	כן	1.3%-5.1%	4.9%	קבועה	1,060,073	AA	AA	מעלות	אנ"ח י' 9/10/2011 הרחבות: 10/01/2012 11/01/2012 02/05/2013 15/06/2014 31/03/2015
מהותי	1,494	6	1,507	1,511	1,336	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	כן	1.33%-2.29%	1.76%	קבועה	1,528,817	AA	A+	מעלות	אנ"ח י' 31/03/2015 החלפות: 28/01/2017 23/10/2017 הרחבות: 24/02/2019 16/04/2020
מהותי	1,419	7	1,421	1,425	1,260	ריבית חצי שנתית קבועה 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	כן	2.19%-2.82%	2.3%	קבועה	1,469,530	AA	A+	מעלות	אנ"ח י"א 31/03/2015 הרחבות: 19/04/2016 12/01/2017 08/06/2017
מהותי	1,378	13	1,405	1,384	1,221	ריבית חצי שנתית קבועה - 27/4 ו- 27/10 בשנים 2016-2026 תשלום ב-27/10 בלבד ו-2026 תשלום ב-27/4 בלבד	כן	0.52%-2.29%	2.15%	קבועה	1,370,403	AA	AA-	מעלות	אנ"ח י"ד 19/04/2016 החלפה: 05/03/2018 11/04/2018 הרחבות: 30/10/2019 16/04/2020

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

מהותות	שווי שוק 30.09.2023 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.09.2023 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 30.09.2023 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 30.09.2023 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 30.09.2023 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה כן/לא	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והחלפות) באלפי ש"ח	דירוג למועד הדוח	בהנפקה	שם חברה מדרגת	סדרה
לא מהותי	911	8	920	920	920	ריבית חצי שנתית קבועה – 30/6 ו- 30/12 בשנים 2016- 2024 (2016 תשלום ב-30/12 בלבד)	כן	3.15%-3.79%	3.5%	קבועה	1,062,425	AA	AA-	מעלות	אליח ט"ז 19/04/2016 הרחבות: 12/01/2017 08/06/2017
לא מהותי	1,056	13	1,089	1,083	961	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/4 ו- 01/10 בשנים 2017- 2027	כן	1.69%-2.66%	2.35%	קבועה	1,054,482	AA	AA-	מעלות	אליח ט"ז 12/01/2017 החלפה: 05/03/2018 הרחבה: 06/09/2018 13/09/2023
מהותי	1,483	9	1,564	1,524	1,352	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	כן	0.75%-3.03%	2.25%	קבועה	1,580,456	AA	AA-	מעלות	אליח י"ז 06/03/2018 הרחבות: 30/10/2019 01/03/2021 21/04/2021 13/09/2023
לא מהותי	514	1	544	559	504	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2020-2028 תשלום ב-01/07 בלבד	כן	0.79%-2.93%	0.65%	קבועה	533,025	AA	AA	מעלות	אליח י"ח 03/03/2020 הרחבה: 28/03/2023
לא מהותי	415	2	445	448	402	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2021- 2029	כן	1.57%	1.43%	קבועה	428,000	AA	AA	מעלות	אליח י"ט 18/08/2020
מהותי	1,196	1	1,376	1,417	1,298	ריבית חצי שנתית קבועה – 01/01 ו- 01/07 בשנים 2022-2030 תשלום ב-01/01 בלבד	כן	0.38%-2.32%	0.25%	קבועה	1,398,495	AA	AA	מעלות	אליח כ' 17/08/2021 הרחבה: 01/11/2022
לא מהותי	483	4	465	469	459	ראה הערות לנספח ב' בהמשך	כן	3.78%	3.61%	קבועה	459,433	AA	AA	מעלות	אליח כ"א 28/03/2023

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

** יצוין כי אג"ח ו' נפרע בפדיון סופי על ידי החברה ביום 10 באוקטובר 2023

הערות לנספח ב':

1. ביום 10 באוקטובר 2023 בוצע פרעון סופי של אג"ח ו', אשר הובטח בשעבוד על מניות חברת הבת בריטיש השקעות ישראל בע"מ ("בריטיש"). בהתאם לאמור, החל ממועד הדוחות לרבעון השלישי של שנת 2023, לא תצורף יותר תמצית הדוחות הכספיים של בריטיש (אשר תוצאותיה מאוחדות בדוחות הכספיים של החברה) לדוחותיה של החברה.
2. ביום 1 בינואר 2022 בוצע פרעון סופי של אג"ח ח'.
3. קרן אגרות החוב סדרות י' ו-י"א תפרענה ב-20 תשלומים, כמפורט להלן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 10 בינואר ו-10 ביולי, החל מיום 10 בינואר 2016 ועד ליום 10 בינואר 2025 (כולל). יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 10 ביולי 2025.
4. ביום 30 במאי 2023 בוצע פרעון סופי של אג"ח י"ג.
5. 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.
6. פירעון אגרות החוב (סדרה ט"ו) – תיפרע ב-19 תשלומים, כמפורט להלן: 17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-30 בדצמבר, החל מיום 30 בדצמבר 2016 ועד ליום 30 בדצמבר 2024 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 בדצמבר 2016; תשלום נוסף בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2023; ותשלום נוסף בשיעור של 63% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2024.
7. 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.
8. 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%

9. הריבית בנין אגרות החוב תשלום פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2018 ועד ליום 1 בינואר 2032 (כולל).
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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 ינואר בלבד)	4%

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

13. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066691).
14. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"א) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"א) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066691). לפרטים אודות התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לטטר כאמור.
15. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ד) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ד) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488).
16. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ו) ראו סעיף 8 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ו) המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 18 באפריל 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-050488). לעניין התחייבות לאי יצירת שעבוד צף על כלל נכסי החברה ראו סעיף 5.5 לטטר כאמור.
17. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט"ז) ראו סעיף 7 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 11 בינואר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-005040).
18. לפרטים אודות הזכות לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י"ז) ראו סעיף 9 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י"ז) המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 4 במרץ 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-017334).
19. 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).
20. 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).
21. 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).
22. 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).
23. הנאמן של אגרות החוב סדרות ו', י', י"ד, ט"ז, י"ח, י"ט ו-כ' - רזניק פז נבו נאמנות בע"מ, האחראית על הסדרות אצל הנאמן הינה עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דוא"ל: michal@rpn.co.il; כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778.
24. הנאמן של אגרות החוב סדרות י"א, ט"ו, י"ז ו-כ"א – הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. איש הקשר הינו עו"ד דן אבנון, טל' 03-5274867. דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il כתובת דואר: רח' הירקון 113 ת"א. ת.ד. 3524 ת"א 61034.
25. 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 מידי.
26. החברה לא נדרשה במהלך תקופת הדיווח על ידי הנאמנים של אגרות החוב של החברה לבצע פעולות כלשהן ביחס לאגרות החוב.
27. ליום אישור הדוחות הכספיים מדורגות כל אגרות החוב הלא מובטחות של החברה וכן ואגרות החוב המובטחות בנכסי נדל"ן של החברה בדירוג ilAA. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 11.9.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-085846) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה ט"ו) ו-(סדרה י"ז), (סדרה כ"א) של החברה אינן מובטחות.
- 28.
29. להבטחת אגרות החוב (סדרה י') שועבדו בשעבוד מדרגה שנייה זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק (לאחר פירעון סופי של סדרה ה' כאמור לעיל השעבוד הפך להיות שעבוד מדרגה ראשונה), לרבות הפירות ותגמולי הביטוח הנובעים ממנו. לפרטים אודות השווי של מתחם הקריון ראו עדכון הערכת השווי אשר מפורסם בד בבד עם דוח זה. לפרטים עודות מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 30.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-066961).
30. 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), 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.
31. 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).
32. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ח), שעבדה חוצות המפרץ חיפה בע"מ (חברה המוחזקת 50% על ידי החברה) ("הממשכנת") 50% בלתי מסוימים מהזכויות בחוצות המפרץ (כפי שהוגדרה בשטר הנאמנות), לרבות 50% מזכויות הממשכנת לקבלת הפירות הנובעים מחוצות המפרץ (כול מהסכמי השכירות) לרבות הפירות שיבועו ככל שיבועו ממימוש זכויות בנייה נוספות. קיימות או עתידיות בחוצות המפרץ /או אילו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה שיתווספו כבטוחה /או שיחליפו את חוצות המפרץ כפי שיהיה אותה עת. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטחה לאגרות החוב (סדרה י"ח) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י"ח)

המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 1 במרץ 2020 (כפי שתוקן בימים 1.3.2020 ו-3.3.2020) (מס' אסמכתאות: 2020-01-017572, 2020-01-017623 ו-2020-01-017860, בהתאמה).

33. להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ט), שעבדה החברה בשעבוד מדרגה שנייה את זכויות החברה במתחם הקריון הכולל את תתי המתחם: 'קניון הקריון', ביאליק סיטי, תחנת הדלק וכן מגדלי הקריון המצויים בקריית ביאליק. לפרטים נוספים בעניין מנגנון הבטוחה לאגרות חוב (סדרה י"ט) ראו סעיף 6 לטטר הנאמנות לאגרות חוב (י"ט) המצ"ב כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 16 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-079504).

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

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

36. 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 - 30/09/2023	מועד בחינה - 30/06/2023
אגרות חוב (סדרה י'), (סדרה י"א), (סדרה י"ד), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"ז), (סדרה י"ח), (סדרה י"ט), (סדרה כ'), (סדרה כ"א)	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 - 10.6 מיליארד ש"ח	הון עצמי - 10.6 מיליארד ש"ח
אגרות החוב (סדרה י"א), (סדרה ט"ו), (סדרה ט"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 נדחית נטו לא יפחת מ-25%-20% (לפי הסדרה הרלוונטית) מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות. לעניין חלק מהסדרות "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים (שאינם מוגבלים), שווי מזומנים (שאינם מוגבלים), בטוחות סחירות, נכסים פיננסיים לזמן קצר ונכסים שנטפים מסוג הלוואות ופקדונות לזמן קצר (שאינם מוגבלים).	יחס ההון העצמי - 54%	יחס ההון העצמי - 54%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

עופר רמת אביב	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2023	עיתוי ההערכה
2,838	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,838	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
הנהלת החברה	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור היוון 7.25%-6.25% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.5%-7.25% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר הקריון	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2023	עיתוי ההערכה
2,620	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,620	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
הנהלת החברה	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור היוון 7.75%-6.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 10.43%-8.25% להכנסות אחרות - שטח של כ-5,100 מ"ר המושכר לגופים ממשלתיים הוון בשיעור של 5.5%	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר הקניון הגדול פתח תקווה	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2023	עיתוי ההערכה
1,964	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,964	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
הנהלת החברה	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור היוון 6.5%-7.5% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.5%-8.5% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר גרנד קניון חיפה	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2023	עיתוי ההערכה
1,850	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,850	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
הנהלת החברה	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור היוון 6.75%-7.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.25%-8.5% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר באר שבע	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2023	עיתוי ההערכה
1,347	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,347	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
הנהלת החברה	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור היוון 7.1%-8.1% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 8.5%-8.6% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

חוצות המפרץ	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2023	עיתוי ההערכה
741	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
1,482	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
הנהלת החברה	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס - גישת השוואה ליתרת זכויות הבנייה	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור היוון 6.75% להכנסות מדמי שכירות - שיעור היוון 7.25%-8.5% להכנסות אחרות	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

פרויקטים בתהליך בנייה

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	סה"כ יחידות לבנייה	סה"כ יחידות לשיוק בפרויקט	סה"כ יחידות למגורים שנמכרו	שיעור השלמה הנדסי (%)	סה"כ מהפריקט (ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי	רווח גולמי	השוכר עד ליום 30.09.2023
				סה"כ יחידות לבנייה	סה"כ יחידות לשיוק בפרויקט	סה"כ יחידות למגורים שנמכרו	שיעור השלמה הנדסי (%)	סה"כ מהפריקט (ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי	הון עצמי שהושקע בפרויקט	רווח גולמי
אביב באחימאיר	85%	נוב-2019	מרץ-2023	64	64	64	91%	639	535	97	164	89	49
אביב במגורי האומה	51%	דצמ-2018	שלב א' יולי-2022 שלב ב' אפריל-2023 (התקבל טופס 4)	266	254	223	שלב א'-100% שלב ב'-99%	623	494	128	180	80	85
אביב בחנקין תל אביב	51%	דצמ-2020	אוג-2023	30	15	15	85%	98	76	22	28	11	23
אביב ברמה"ש רחוב הנצח	60%	ינו-2021	יולי-2023	28	16	15	83%	61	54	7	13	8	7
אביב בפודים	80%	אפר-2022	יולי-2025	111	74	59	13%	216	182	33	50	24	7
סה"כ				499	423	376		1,637	1,341	287	435	212	171
סה"כ חלק אביב				311	260	232		1,120	923	190	302	146	107

פרויקטים בתכנון

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות אחריות בבניין	סה"כ דירות המיועדות למכירה	סה"כ הכנס' מהפריקט (מיליון ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (מיליון ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)	% רווח גולמי מעלות
רידינג, תל אביב	85%	2023	94%	התקבל היתר בנייה בתנאים, הושלמו כל התנאים בהיתר	36	84	48	188	152	36	24%
המקור, רמת גן	84.75%	2023	92%	התקבל היתר בנייה בתנאים, הושלמו כל התנאים בהיתר	24	72	48	141	123	18	15%
חפץ חיים, תל אביב	70%	2023	100%	התקבל היתר בנייה בתנאים, הושלמו כל התנאים בהיתר	32	63	31	119	101	18	18%
הסתדרות מתחם ג', גבעתיים	85%	2024	100%	התקבל היתר בנייה בתנאים, הושלמו כל התנאים בהיתר	115	332	207	908	759	149	20%
הסתדרות מתחם ד', גבעתיים	85%	2024	82%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	48 + 8 חנויות	142	86	332	257	75	29%
הסתדרות מתחם ה', גבעתיים	85%	2024	92%	הוגשה בקשה להיתר בנייה	48	134	86	313	255	58	23%
הסתדרות מתחם ו', גבעתיים	85%	2026	75%	התב"ע אושרה בתנאים	208	582	374	1,297	1,058	239	23%
הסתדרות מתחם יא', גבעתיים	85%	2025	88%	התב"ע קיבלה תוקף, נערכים להגשת היתר	50	160	110	371	289	82	28%
הסתדרות מתחם יב', גבעתיים	85%	2025	82%	התב"ע קיבלה תוקף, נערכים להגשת היתר	50	160	110	358	287	71	25%
מעוז אביב, תל אביב	80%	2025	93%	לקראת אישור העיצוב האדריכלי והגשת בקשה להיתר בנייה	96	266	170	590	484	106	22%
סוקולב, תל אביב	85%	2025	88%	התקבלה המלצת הוועדה המקומית. לקראת הגשת התב"ע לועדה המחוזית	33 + 2 יח"ד מסחר	99	66	169	143	26	18%
מעלה השואבה, רמת גן	85%	2025	96%	התקבלה המלצת הוועדה המקומית. לקראת הגשת התב"ע לועדה המחוזית	47 + מחסן	132	85	233	199	34	17%

פרויקטים בתכנון (המשך)

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות קיימות בבניין	סה"כ דירות במבנין אחרי בנייה	סה"כ דירות המיועדות למכירה	סה"כ הכנס' צפויות		% רווח גולמי מעלות
								מהפרויקט (מיליון ש"ח)	מהרווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)	
הגלעד, תל אביב	75%	2025	86%	הכנת בקשה להיתר	28	41	13	86	74	12%
הרואה הגת בן גוריון, רמת גן	85%	לא ידוע	73%	תכנון ראשוני מול העירייה	66 + 10 יח"ד מסחר	186	120	403	331	72%
עוזיאל, רמת גן	85%	2027	71%	תכנון ראשוני מול העירייה	48 + 2 יח"ד מסחר	130	82	192	164	28%
יפת, תל אביב	43%	2026	67%	תכנון ראשוני מול העירייה	97	269	172	457	411	46%
סה"כ					1,026	2,852	1,808	6,157	5,087	21%
סה"כ חלק אביב					817	2,284	1,452	4,986	3,814	23%

רקעות שהחברה רכשה

שם הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	התחלת בנייה	סטטוס תכנוני	סה"כ דירות בפרויקט	סה"כ הכנס' צפויות		% רווח גולמי מעלות
					מהפרויקט (מיליון ש"ח)	מהרווח גולמי צפוי (מיליון ש"ח)	
פרויקט שחקים, הרצליה	100%	2025	תב"ע מאושרת, קידום תכנית עיצוב על ידי ועדה מקומית והיתרי בניה	733 + 1,170	3,370	2,824	546
טבנקין, תל אביב	95%	2026	בהליכי אישור תב"ע	120	475	429	46
אביב בשירת הים	100%	2025	תב"ע מאושרת, הכנת בקשה להיתר בניה	126	535	456	79
סה"כ				979	4,380	3,709	671
סה"כ חלק אביב				973	4,356	3,688	669

- בנוסף מקדמת אביב מספר פרויקטים נוספים שאינם מוצגים לעיל, שכן במועד זה אין בגינם וודאות תכנונית ו/או היקף חתימות מינימאלי. סה"כ דירות צפויות בפרויקטים הללו (כולל דירות של דיירים) כ-3,500 דירות.



זוחות כספיים ליום 30 לספטמבר 2023



מליסרון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2023

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
2	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
4-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-21	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
מליסרון בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **מליסרון בע"מ** החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה בכ-449 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם ב-30 מיליוני ש"ח ו-5 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו, ומסקנתנו ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network
תל-אביב, 21 בנובמבר, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים שוטפים:
543	617	1,025	מזומנים ושווי מזומנים
325	327	351	נכסים פיננסיים לזמן קצר
10	12	1	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
35	39	51	לקוחות
47	31	44	חייבים ויתרות חובה
76	70	103	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
1,036	1,096	1,575	
			נכסים לא שוטפים:
165	* 164	1	הלוואות לזמן ארוך
1,185	1,172	1,216	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
598	604	605	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
66	* 61	11	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
9	9	9	רכוש קבוע
22,462	21,881	23,647	נדל"ן להשקעה
24,485	23,891	25,489	
25,521	24,987	27,064	
			התחייבויות שוטפות:
149	149	780	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
859	764	805	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
275	200	207	ספקים ונותני שירותים
157	163	342	זכאים ויתרות זכות
122	93	107	הפרשות למס
1,562	1,369	2,241	
			התחייבויות לא שוטפות:
8,984	9,065	10,083	אגרות חוב
1,206	1,211	686	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך
3,268	3,196	3,372	מיסים נדחים
3	2	2	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
130	107	60	התחייבויות לאחרים והפרשות
13,591	13,581	14,203	
			הון:
9,882	9,565	10,119	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
486	472	501	זכויות שאינן מקנות שליטה
10,368	10,037	10,620	סה"כ הון
25,521	24,987	27,064	

* סווג מחדש

21 בנובמבר, 2023

אורן הילינגר
סמנכ"ל כספיםאופיר שריד
מנכ"לליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריוןתאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2022	437	483	1,239	1,376
	123	135	320	357
	314	348	919	1,019
	18	20	55	58
	5	5	13	13
	291	323	851	948
	146	(53)	910	243
	8	4	78	29
	2	1	17	11
	443	273	1,822	1,209
	157	130	537	460
	10	12	22	44
	296	155	1,307	793
	66	30	254	167
	230	125	1,053	626
	220	119	1,016	611
	10	6	37	15
	230	125	1,053	626
	220	119	1,016	611
	10	6	37	15
	230	125	1,053	626
	4.64	2.50	21.39	12.86
	47,482	47,501	47,476	47,496

הכנסות מדמי שכירות ואחרות

עלויות אחזקה ותפעול

רווח גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות פרסום ושיווק

רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות

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

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת

השווי המאזני, נטו

הוצאות אחרות, נטו

רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

רווח נקי לתקופה המיוחס ל:

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך הכל רווח כולל מיוחס ל:

בעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח למניה רגילה 1 ש"ח (בש"ח)

המיוחס לבעלי המניות של החברה:

רווח בסיסי ומדולל

מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה

(באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל	סך הכל	
10,368	486	9,882	7,670	(9)	(4)	14	2,149	62	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
626	15	611	611	-	-	-	-	-	שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023:
-	-	-	-	-	-	(1)	1	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
6	-	6	-	-	-	6	-	-	הנפקת מניות לעובדים
(380)	-	(380)	(380)	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
10,620	501	10,119	7,901	(9)	(4)	19	2,150	62	דיבידנדים
									יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה									
סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
9,101	435	8,666	6,459	(9)	(4)	10	2,148	62	יתרה ליום 1 בינואר 2022 (מבוקר)
									שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022:
1,053	37	1,016	1,016	-	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	(1)	1	-	הנפקת מניות לעובדים
3	-	3	-	-	-	3	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(120)	-	(120)	(120)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
10,037	472	9,565	7,355	(9)	(4)	12	2,149	62	יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה								
זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	קרבן הון בנין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרבן הון בנין הפרשי תרגום	קרבן הון בנין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	עודפים					
9,926	462	9,464	7,255	(9)	(4)	12	2,148	62
								יתרה ליום 1 ביולי 2022
								שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022:
230	10	220	220	-	-	-	-	-
								סך הכל רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	(1)	1	-
								הנפקת מניות לעובדים
1	-	1	-	-	-	1	-	-
								עלות תשלום מבוסס מניות
(120)	-	(120)	(120)	-	-	-	-	-
								דיבידנד ששולם
10,037	472	9,565	7,355	(9)	(4)	12	2,149	62
								יתרה ליום 30 בספטמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

סך הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה		קרן הון בנין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בנין הפרשי תרגום	קרן הון בנין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
		סך הכל	עודפים						
9,101	435	8,666	6,459	(9)	(4)	10	2,148	62	יתרה ליום 1 בינואר 2022
1,442	51	1,391	1,391	-	-	-	-	-	שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022:
-	-	-	-	-	-	(1)	1	-	סך הכל רווח כולל לשנה
5	-	5	-	-	-	5	-	-	הנפקת מניות לעובדים
(180)	-	(180)	(180)	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
10,368	486	9,882	7,670	(9)	(4)	14	2,149	62	דיבידנד שחולק
									יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2022	230	125	1,053	626	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
מבוקר					רווח נקי לתקופה התאמות בגין:
1,442					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו
(89)	(8)	(4)	(78)	(23)	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(1,224)	(146)	53	(910)	(243)	פחת והפחתות
21	3	4	10	11	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
5	1	2	3	6	הוצאות מיסים על ההכנסה
359	66	30	254	167	הכנסות מימון מהלוואות שניתנו, נטו
(18)	(8)	(3)	(15)	(11)	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
14	4	8	11	27	שערוך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
426	104	70	362	289	השקעה במלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
(23)	(4)	-	(17)	(8)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
32	7	(3)	28	(14)	
945	249	282	701	827	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
8	4	(5)	4	(16)	ירידה (עלייה) בלקוחות
1	(2)	(6)	(1)	(3)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
43	5	(3)	16	(11)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(10)	6	(17)	(7)	19	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
22	-	1	22	11	עלייה בהתחייבויות אחרות
					עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
1	-	(1)	-	(1)	
65	13	(31)	34	(1)	
(83)	(14)	(14)	(68)	(71)	מס הכנסה ששולם, נטו
927	248	237	667	755	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
(600)	(600)	-	(600)	-	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
					רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
					החזר הלוואה וריבית מחברה המטופלת לפי
23	12	-	23	2	שיטת השווי המאזני
(1)	(7)	(4)	1	(12)	השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
(109)	-	(15)	(109)	(61)	תשלום היטלים בנין נדל"ן להשקעה
(31)	-	-	(7)	(16)	מיסים ששולמו בנין רכישת נדל"ן להשקעה
					רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן
(651)	(131)	(146)	(471)	(903)	להשקעה בהקמה
205	-	-	203	-	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
(22)	(5)	(5)	(17)	(18)	השקעה ברכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
3	2	-	3	177	החזר הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
(1,183)	(729)	(170)	(974)	(831)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(180)	(120)	(60)	(120)	(320)	דיבידנד ששולם
					קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
575	575	-	575	147	ואחרים
					פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(245)	(221)	(9)	(236)	(28)	ואחרים
					אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
(2)	(1)	(1)	(1)	(3)	
(1)	-	-	(1)	-	רכישה נוספת של מניות בחברה בת
264	-	647	-	1,232	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(670)	(93)	(149)	(351)	(470)	פרעון אגרות חוב
(259)	140	428	(134)	558	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
(515)	(341)	495	(441)	482	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,058	958	530	1,058	543	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
543	617	1,025	617	1,025	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	
174	98	104	98	104	ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	-	-	2	-	תקבול פקדון בנאמנות בגין מימוש נדל"ן
32	1	-	32	-	להשקעה
(1,102)	-	-	(1,116)	-	היטל בגין נדל"ן להשקעה
-	-	60	-	60	פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות
					דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

נספח ב' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	
243	56	68	175	193	ריבית ששולמה
15	1	6	4	30	ריבית שהתקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

א. מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 5 באוגוסט, 1987, כחברה פרטית מוגבלת במניות, החברה מוגדרת כתושבת ישראל. החברה הינה הבעלים והמפעיל במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, של קניונים, מרכזי מסחר ופארקים למשרדים מהגדולים והמובילים בארץ. בנוסף, פועלת החברה בתחום ייזום והקמה של נדל"ן למגורים והתחדשות עירונית באמצעות אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ בה מחזיקה החברה 50% מהון המניות (לפרטים נוספים ראו ביאור 10 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022). כמו כן, מחזיקה החברה 100% ממניות חברת גרופר קניות חברתיות בע"מ וזאת כחלק מפתוח זרוע הדיגיטל.

השימושים העיקריים בתחום הנדל"ן המניב הינם:

קניונים ומרכזים מסחריים – בבעלות החברה 18 קניונים ומרכזים מסחריים בפריסה כלל ארצית, מרביתם בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. מתוך סך המרכזים המסחריים והקניונים הנ"ל, 15 הינם בבעלות ושליטה מלאה של החברה ושלושה הינם בשליטה משותפת עם צדדים שלישיים.

פארקים למשרדים והייטק וכן בנייני משרדים – בבעלות החברה חמישה מתחמי נדל"ן למשרדים המושכרים על ידיה, וכן בנייני משרדים המהווים חלק ממתחמי הקניונים. בנוסף, לחברה חמישה נכסים בעלי שוכר יחיד ופרויקטים של נדל"ן בהקמה וייזום.

החברה נסחרת בבורסה החל מיום 29 ביולי, 1992.

בעלת השליטה בחברה היא עופר השקעות בע"מ ("עופר השקעות") המחזיקה בכ-47.04% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. עד ליום 31.12.2022, הוחזקה עופר השקעות ב-85% על ידי גב' ליאורה עופר (באמצעות חברה בבעלותה המלאה) וב-15% על ידי מר דורון עופר. החל מיום 1.1.2023, 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. מען החברה: שדרות אבא אבן 1 הרצליה פיתוח.

ב. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים:

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

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

ד. פרטים בדבר מדד המחירים לצרכן:

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

31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	
108.0	106.8	111.5	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022
5.30	1.23	0.77	3.25
		4.40	
			3.25

השינוי במדד המחירים לצרכן (באחוזים)

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות החישוב שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. דוחות כספיים ביניים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בדוחות כספיים אלה יחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 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.

31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023
325	327	351
325	327	351

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך סחירים (רמה 1)

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

31.12.2022		30.9.2022		30.9.2023		התחייבויות פיננסיות
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
9,400	9,903	9,513	9,895	10,505	10,954	אגרות חוב סחירות
593	615	-	-	532	569	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה

(1) השווי ההוגן של אגרות החוב הסחירות מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן.

(2) הערך בספרים של אגרות החוב כולל פרמיה/ניכיון, התאמות לשווי הוגן שנרשמו בעת רכישת בריטיש ישראל השקעות בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה) וריבית לשלם.

א. עדכון הערכות שווי ליום 30 בספטמבר 2023:

ליום 30 ביוני, 2023, ערכה החברה, כבכל שנה, עדכון של הערכות השווי של נכסיה באמצעות שמאי חיצוני. ליום 30 בספטמבר, 2023, עודכנו הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה על ידי הנהלת החברה. החברה רשמה בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר, 2023, עליית שווי, נטו, של נדל"ן להשקעה בסך של 243 מיליון ש"ח לתקופה של תשעה חודשים, וירידת שווי, נטו, של נדל"ן להשקעה בסך של 53 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. ירידת השווי, נטו לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023, מיוחסת בעיקר להשקעות בנכסי החברה שלא קיבלו ביטוי בשווי.

ב. הנפקת אגרות חוב:

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 26 במרץ, 2023, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה כ"א) בהיקף כולל של 459 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ"א), בתמורה לסך ברוטו של 459 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.78%. אגרות החוב (סדרה כ"א) צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 3.61%. קרן אגרות החוב תפרע ב-27 תשלומים לא שווים, כדלקמן:

- 2 תשלומים שווים של 1% אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2024.
 - 2 תשלומים שווים של 0.25% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2025.
 - 2 תשלומים שווים של 2% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2026.
 - 2 תשלומים שווים של 4.75% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2027.
 - 2 תשלומים שווים של 6% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2028.
 - 4 תשלומים שווים של 2% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל ביום 1 בינואר 2029 ועד ליום 1 ביולי 2030.
 - 6 תשלומים שווים של 6% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל ביום 1 בינואר 2031 ועד ליום 1 ביולי 2033.
 - 2 תשלומים שווים של 3% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2034.
 - 2 תשלומים שווים של 5% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, 2035.
 - 3 תשלומים שווים של 4% ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל ביום 1 בינואר 2036 ועד ליום 1 בינואר 2037.
- הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי, החל מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 1 בינואר 2037 (כולל).

אמות מידה פיננסיות:

התחייבות לשמירה על הון עצמי מינימלי: החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה כ"א) קיימות במחזור, הונה העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 3.5 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים.

יחס הון עצמי למאזן: החברה מתחייבת כי כל עוד אגרות החוב (סדרה כ"א) קיימות במחזור, ההון העצמי של החברה כולל זכויות שאינן מקנות שליטה ובתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו, כפי שהם מפורטים בדוחותיה המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מ-25% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר (לעניין סעיף זה, "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)).

ליום 30 בספטמבר, 2023, עומדת החברה במגבלות החוזיות ובאמות המידה הפיננסיות.

ג. הרחבת אגרות חוב:

1. ביום 26 במרץ, 2023, הנפיקה החברה 133 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 0.985 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ח), בתמורה כוללת (ברוטו) של 131 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.93%.
2. ביום 13 בספטמבר, 2023, הנפיקה החברה 359 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.099 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז), בתמורה כוללת (ברוטו) של 394 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3%.
3. ביום 13 בספטמבר, 2023, הנפיקה החברה 227 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ז) בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת. ההנפקה בוצעה לפי מחיר של 1.129 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ז), בתמורה כוללת (ברוטו) של 256 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.66%.

ד. תשלום מבוסס מניות:

- ביום 12 במרץ, 2023, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת התגמול) הקצאה של 163,017 כתבי אופציה (לא סחירים) המירים למניות החברה ל-6 נושאי משרה (שאינם דירקטור או מנכ"ל) בחברה וכן ל-29 מנהלים ועובדים נוספים בחברה, במסגרת מתאר לעובדים.
- 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 לקבלת כתבי האופציה תתגבש בשתי מנות בעלות שווי זהה, כדלקמן:
- לאחר שנתיים ממועד ההענקה של כתבי האופציה, תתגבש זכאות הניצעים לקבלת המנה הראשונה (87,003 כתבי אופציה).
 - לאחר שלוש שנים ממועד ההענקה של כתבי האופציה, תתגבש זכאות הניצעים לקבלת המנה השנייה (76,014 כתבי אופציה).
- כתבי האופציה שיוקצו יהיו ניתנים למימוש במהלך תקופה בת שנתיים ממועד הבשלתם.
- מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה נקבע על 231.8 ש"ח, אשר נגזר משער הנעילה של מניית החברה ביום 9 במרץ, 2023, ושיקף את הגבוה מביני: 1. ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור הקצאת האופציות בדירקטוריון החברה. 2. שער הסגירה של מניית החברה ביום המסחר האחרון שקדם למועד אישור הקצאת כתבי האופציה בדירקטוריון החברה. השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה נאמד בסך של 10.6 מיליון ש"ח. סכום זה נזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.
- המרת כתבי האופציה למניות החברה תעשה בשיטת ה"מימוש נטו במניות" ("Cashless").

ה. דיבידנד שהוכרז:

- ביום 12 במרץ, 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 260 מיליון ש"ח (כ-5.5 ש"ח למניה), כולל דיבידנד חד פעמי בסך 200 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 27 באפריל, 2023.
- ביום 22 במאי, 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח (כ-1.26 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם ביום 3 ביולי, 2023.
- ביום 13 באוגוסט, 2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש"ח (כ-1.26 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם ביום 2 באוקטובר, 2023.

ו. רכישת קרקע בתל אביב:

בינואר, 2023, הושלמה רכישת קרקע בשטח של כ-4.5 דונם ברחוב לינקולן בתל אביב עליה בנוי כיום מבנה המשמש למסחר ומשרדים מעל קומות מרתף, בתמורה לסך של 298 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. זכויות הבנייה המאושרות מתירות בניית כ-17.5 אלפי מ"ר משרדים (מעל 6 קומות מרתף). החברה פועלת לקידום תב"ע להגדלת זכויות הבנייה לכ-26,000 מ"ר. ביום 22 בינואר, 2023, התקשרה החברה עם בנק לאומי בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בהיקף של עד 147 מיליון ש"ח שתוקפה עד נובמבר 2024 ותשמש אך ורק לצורך תשלום תמורה למוכרת בגין רכישת המקרקעין. מסגרת האשראי נוצלה לתשלום התמורה כאמור. להבטחת מסגרת האשראי ישמש שעבוד על המקרקעין הנרכשים הנ"ל. מסגרת האשראי נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.6%, אשר מסולקת באופן שוטף בכל רבעון החל מהרבעון הראשון לשנת 2023.

ז. רכישת קניון הראל:

בחודש פברואר, 2023 השתכלל הסכם נישור עליו חתמה החברה עם צדדים לא קשורים לחברה, על פיו עסקה משנת 2013 למכירה מניות התאגיד אשר החזיק בקניון הראל, תתבטל ותאגיד זה ימכור לחברה את מלוא הזכויות בקניון הראל. במסגרת הסדר הנישור, שילמה החברה סכום (נטו מתקבולים שקיבלה) בסך של כ-32 מיליון ש"ח לצדדים שלישיים בהסדר ולרשות המיסים וגרעה מספרית יתרת הלוואות שהעמידה (חברה בת) בעבר לחברת קניון הראל ולרוכשת והלוואות שקיבלה (חברה בת) בסכום נטו של 157 מיליון ש"ח. כמו כן, במסגרת מכירת הקניון מחברת קניון הראל לחברה, שילמו וישלמו החברה וחברת קניון הראל מיסים בסכום שאינו מהותי לחברה. לאחר השלמת הסדר הנישור, מחזיקה החברה (במישרין) במלוא הזכויות בקניון הראל, הממוקם במבשרת ציון. קניון הראל הכולל כ-11,600 מ"ר שטחי מסחר, הניב בשנת NOI 2022 של כ-15 מיליון ש"ח. בנוסף, על המקרקעין עליהם ממוקם הקניון קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות בהיקף של 7,400 מ"ר מסחר ותעסוקה, 1,300 מ"ר מגורים ו-800 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור.

ח. הסכמים לצריכת חשמל:

ביום 24 בפברואר, 2023, הושלמה התקשרותה של החברה בשני הסכמים נפרדים לאספקת מרבית צריכת החשמל בנכסיה ממקורות אנרגיה מתחדשת וזכאות לרכישת תעודות ירוקות International Renewable Energy Certificate 205, מדוראל חשמל מהטבע בע"מ ומשותפות בבעלות מלאה של שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ. במסגרת ההסכמים תרכוש החברה באופן מדורג, החל מינואר 2024, חשמל בהיקף הנאמד (נכון למועד זה, בכפוף לצריכה בפועל ולהצמדה לרכיב הייצור הנקבע מעת לעת על-ידי רשות החשמל) בעלות כוללת (של שני ההסכמים יחדיו) של כ-100 מיליון ש"ח לשנה, וזאת לתקופה כוללת בת 10 שנים. ההסכמים כוללים תנאים ומנגנונים המקובלים בהסכמים מסוג זה, ובכלל זאת, סיום של ההסכמים במקרים מקובלים, לרבות במקרה של שינויים מהותיים (שיוגדרו בהסכמים) ברכיב הייצור אשר נקבע מעת לעת על ידי רשות החשמל.

ט. התחייבות תלויה:

בחודש פברואר, 2018, הוגשה כנגד בריטיש - ישראל השקעות בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה, להלן: "בריטיש"), תביעה לתשלום דמי ייזום או תיווך בקשר לרכישת החזקות החברה בבריטיש. התביעה הועמדה על-סך של 50 מיליון ש"ח (לצרכי אנרגיה). ביום 2 ביולי, 2023, ניתן פסק דין שדחה את מרבית טענות התובעים, ופסק לטובתם סך של 11 מיליון ש"ח בתוספת הצמדה וריבית מיום 27 במרץ, 2012 ומע"מ. בריטיש ערערה על פסק הדין לבית המשפט העליון, אשר בהמשך לבקשתה לעיכוב ביצוע פסק הדין, הורה על תשלום מחצית של הסכום שנפסק ועל הפקדת היתרה בקופת בית המשפט. ביום 5 בנובמבר, 2023 הגישו התובעים ערעור לבית המשפט העליון, לגבי אופן חישוב דמי הייזום ואי-חיוב בריטיש בהוצאות משפט.

ביאור 5 – דיווח מגזרי:

כללי:

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

א. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

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

ביאור 5 – דיווח מגזרי (המשך):

א. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

מאוחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
1,239	(82)	1,321	77	1,244	הכנסות מחיצוניים
320	(51)	371	69	302	הוצאות
919	(31)	950	8	942	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
					עליית (ירידת) ערך נדל"ן
910	(82)	992	(1)	993	להשקעה, נטו
55					הוצאות הנהלה וכלליות
13					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות
					המטופלות לפי שיטת השווי מאזני,
78					נטו
17					הוצאות אחרות, נטו
1,822					רווח תפעולי
515					הוצאות מימון, נטו
<u>1,307</u>					רווח לפני מיסים על הכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

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

ביאור 5 – דיווח מגזרי (המשך):

א. ניתוח תוצאות לפי מגזרי פעילות (המשך):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

מאוחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
437	(64)	501	63	438	הכנסות מחיצוניים
123	(48)	171	56	115	הוצאות
314	(16)	330	7	323	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
146	(4)	150	(1)	151	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
18					הוצאות הנהלה וכלליות
5					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני, נטו
8					הוצאות אחרות, נטו
2					רווח תפעולי
443					הוצאות מימון, נטו
147					רווח לפני מיסים על הכנסה
<u>296</u>					

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (מבוקר)

מאוחד	התאמות	סה"כ	אחר	נכסים מניבים	
1,673	(116)	1,789	103	1,686	הכנסות מחיצוניים
433	(75)	508	93	415	הוצאות
1,240	(41)	1,281	10	1,271	תוצאות המגזר (רווח גולמי)
1,224	(93)	1,317	2	1,315	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
76					הוצאות הנהלה וכלליות
18					הוצאות פרסום ושיווק
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי מאזני, נטו
89					הוצאות אחרות, נטו
19					רווח תפעולי
2,440					הוצאות מימון, נטו
639					רווח לפני מיסים על הכנסה
<u>1,801</u>					

ביאור 5 – דיווח מגזרי (המשך):

ב. ניתוח הכנסות לפי סוגי שימושים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,282	332	370	952	1,049	מסחר
362	98	108	266	311	משרדים והייטק
29	7	5	21	16	אחר
1,673	437	483	1,239	1,376	סה"כ

ביאור 6 – מלחמת "חרבות ברזל"

לאחר תאריך המאזן, ביום 7.10.2023, החלה מתקפת פתע על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדיין נמשכת בימים אלו.

למלחמה מספר השפעות על פעילות החברה:

- פעילות הקניונים ומרכזי המסחר** - במהלך הימים הראשונים של המלחמה ובהתאם להנחיות פיקוד העורף נסגרו קניוני החברה הממוקמים דרומית לנתניה, למעט שירותים חיוניים כגון מזון ופארמה, ועל קניוני החברה הממוקמים צפונית לנתניה הוטלו מגבלות בדבר מספר המבקרים. החל מהשבוע השני של המלחמה, נפתחו כלל הקניונים ותנועת הקונים הלכה וגברה. למועד פרסום הדוח, חזרה תנועת הקונים בקניוני החברה לכ-90% בממוצע מרמתה טרום המלחמה.
 - בעקבות הפגיעה בפדיונות השוכרים, פרסמה החברה מתווה הקלות לשוכרים בקניונים ובמרכזי המסחר, אשר מחלק, לדעת החברה, באופן מאוזן יותר את נטל הפגיעה בין הממשלה (אשר פרסמה תוכנית לסיוע כלכלי לעסקים שפעילותם נפגעה), השוכר והמשכיר, כדלקמן:
 - תינתן הנחה בשיעור של 25% מדמי השכירות ומדמי הניהול בגין חודש נובמבר.
 - תינתן אפשרות לפרוס את תשלום דמי השכירות בגין חודש נובמבר לשלושה תשלומים חודשיים עוקבים.
 - שוכרים מסוימים דוגמת רשתות המרכזים, פארמים וכן משרדים הממוקמים בקניונים, בנקים וקופות חולים לא יהיו זכאים להנחה בדמי השכירות ובדמי הניהול.
 - החברה ציינה כי היא שומרת לעצמה את הזכות להעניק הקלות נוספות לשוכרים ספציפיים שהפגיעה בהם תהיה גבוהה או הקלות בשיעור נמוך יותר לשוכרים ספציפיים אשר הפגיעה בהם קטנה.
- פעילות הבנייה והמגורים** – בשבועות הראשונים של המלחמה נסגרו בהנחיית הרשויות המקומיות אתרי הבנייה ונרשם מחסור כלל ארצי בעובדים כתוצאה מאיסור כניסת פועלים מרצועת עזה ומהרשות הפלסטינית ומעזיבה של עובדים זרים. למועד פרסום הדוח, אתרי הבנייה בהם פועלת החברה חזרו לפעול במתכונת לא מלאה בשל המחסור בעובדים. לסגירה הזמנית של האתרים ולמחסור בעובדים כאמור, השפעה בעיקר על פעילות המגורים המתקיימת בחברת אביב ייזום (בה חלק החברה 50%), אשר מתבטאת בעיכוב במסירת דירות חדשות ובהאטה במכירת דירות בפרויקטים קיימים, והיא עלולה לעכב התחלה של שיווק ובינוי פרויקטים חדשים.

ביאור 6 – מלחמת "חרבות ברזל" (המשך):

- **השפעות פיננסיות** – בדומה לכלל השוק, מאז תחילת המלחמה חלה עלייה בתשואות אגרות החוב של החברה, המיוחסת בעיקר לעליית תשואות אג"ח מדינה בעלות מח"מ דומה. למועד פרסום הדוח, נסחרות אגרות חוב הלא מובטחות של החברה בעלות המח"מ הארוך (אגרות חוב סדרה כ"א, מח"מ 6.6), במחיר המשקף תשואה לפדיון בשיעור של 3.7% ואגרות החוב המובטחות בעלות המח"מ הארוך (אגרות חוב סדרה כ', מח"מ 5.9), במחיר המשקף תשואה לפדיון בשיעור של 3.3%. עליית התשואות, ככל שתימשך, עלולה להשפיע לרעה על עלויות המימון של החברה בניסיה העתידיים. עם זאת, למועד הדוח לחברה יתרות מזומנים משמעותיות ותיק נכסים פיננסיים הניתן למימוש מידי בסך של כ-1.4 מיליארד ש"ח, מסגרות אשראי מחייבות שאינן מנוצלות מבנקים של כ-500 מיליון ש"ח וכן נכסים בלתי משועבדים בשווי של 10 מיליארד ש"ח. החברה בוחנת את מצב הנזילות שלה ואת הצורך שלה בגיוס חוב נוסף באופן תדיר ובפרט לאור השפעות מלחמת "חרבות ברזל". לדעת החברה, בהתבסס על מבחני רגישות בתרחישים שונים של התמשכות המלחמה וקצב ההתאוששות והיציאה ממנה, יתרת המזומנים ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות של החברה בעת הזאת הינן מספקות.

החברה בוחנת ותוסיף לבחון את השפעות המלחמה על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות לרבות בקשר עם שווי נכסיה.

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2023

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

בלתי מבוקר

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2023

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

(בלתי מבוקר)

תוכן העיניים

עמוד

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

א.ג.ג.

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מליסרון בע"מ (להלן – "החברה") ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר סך ההשקעה בה הסתכם לסך של כ-449 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023 ואשר הרווח מחברה מוחזקת זו הסתכם לסך של כ-30 מיליוני ש"ח ו-5 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בנין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 21 בנובמבר, 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (במיליוני ש"ח)

31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
480	569	935	מזומנים ושווי מזומנים
325	327	351	נכסים פיננסיים לזמן קצר
4	3	5	לקוחות
13	5	10	חייבים ויתרות-חובה
543	594	655	חברות בנות
76	70	103	מלאי מקרקעין בפיתוח לצורך הקמת דירות למכירה
<u>1,441</u>	<u>1,568</u>	<u>2,059</u>	
			נכסים לא שוטפים:
11,039	10,586	11,684	השקעות במוחזקות
4,397	4,471	3,919	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
15	14	21	נכסים בלתי מוחשיים
2	2	3	רכוש קבוע
4,006	3,906	4,777	נדל"ן להשקעה
50	50	-	נכסים אחרים
<u>19,509</u>	<u>19,029</u>	<u>20,404</u>	
<u>20,950</u>	<u>20,597</u>	<u>22,463</u>	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
119	119	120	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות
858	763	805	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
49	31	37	ספקים ונותני שירותים
83	85	227	זכאים ויתרות-זכות
3	4	3	הפרשות
<u>1,112</u>	<u>1,002</u>	<u>1,192</u>	
			התחייבויות לא שוטפות:
8,984	9,064	10,083	אגרות חוב
377	380	521	התחייבויות לתאגידים אחרים לזמן ארוך
546	560	539	מיסים נדחים
1	1	1	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
48	25	8	התחייבויות לאחרים
<u>9,956</u>	<u>10,030</u>	<u>11,152</u>	
			הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
2,212	2,210	2,218	הון מניות נפרע וקרנות הון
7,670	7,355	7,901	עודפים
<u>9,882</u>	<u>9,565</u>	<u>10,119</u>	
<u>20,950</u>	<u>20,597</u>	<u>22,463</u>	
			21 בנובמבר, 2023
אורן הילינגר סמנכ"ל כספים	אופיר שריד מנכ"ל	ליאורה עופר יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור המידע הכספי הנפרד

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
200	51	66	147	180	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
50	15	20	37	49	עלויות אחזקה ותפעול
150	36	46	110	131	רווח גולמי
25	5	8	17	18	הוצאות הנהלה וכלליות
7	2	1	5	3	הוצאות שיווק
118	29	37	88	110	רווח תפעולי לפני הכנסות (הוצאות) אחרות
243	23	(15)	296	20	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
1	-	-	3	41	הוצאות אחרות
360	52	22	381	89	רווח תפעולי לאחר הכנסות (הוצאות) אחרות
641	155	118	524	423	הוצאות מימון
401	81	79	312	288	הכנסות מימון
1,299	240	131	889	651	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
1,419	218	114	1,058	605	רווח לפני ניכוי מיסים על ההכנסה
(28)	2	5	(42)	6	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
1,391	220	119	1,016	611	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1	1	-	1	-	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
668	156	115	525	503	החזר הלוואות משוכרים ואחרים, נטו
(600)	(600)	-	(600)	-	החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
(95)	-	-	(95)	-	רכישת חברה מוחזקת
(27)	-	-	(3)	(16)	תשלום היטלים בגין נדל"ן להשקעה
(1)	(7)	(4)	1	(12)	מיסים ששולמו בגין נדל"ן להשקעה
(17)	(4)	(3)	(13)	(11)	השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
(345)	(75)	(84)	(241)	(719)	השקעות בנכסים בלתי מוחשיים ורכוש קבוע
(416)	(529)	24	(425)	(255)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(180)	(120)	(60)	(120)	(320)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
(5)	-	(6)	-	(16)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
400	400	-	400	147	דיבידנד ששולם
(2)	(1)	(1)	(1)	(3)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
264	-	647	-	1,232	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(670)	(93)	(149)	(351)	(470)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
(193)	186	431	(72)	570	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(493)	(299)	481	(404)	455	פרעון אגרות חוב
973	868	454	973	480	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
480	569	935	569	935	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
36	6	39	6	39
(300)	(300)	-	(300)	-
150	150	-	150	-
(1,102)	-	-	(1,116)	-
-	-	60	-	60

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
השקעה בשטר הון בחברה מוחזקת
קבלת דיבידנד כנגד החזר חוב מחברה מוחזקת
פרעון אג"ח מפקדון בנאמנות
דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2022	30.9.2022	30.9.2023	30.9.2022	30.9.2023
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
214	49	60	156	164
161	46	41	123	120

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

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

ביאור 1 – פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד:

- א. המידע הכספי ביניים הנפרד של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ב. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ומפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו וכן בביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023.
- ד. במהלך תקופת הדוח התקבל דיבידנד בסך 6 מיליון ש"ח מחברה מוחזקת.

לכבוד
הדירקטוריון של מליסרון בע"מ
הרצליה

ג.א.נ.,

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

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

1. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 21 בנובמבר 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 21 בנובמבר 2023 על הדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 21 בנובמבר 2023

תל אביב - משרד ראשי

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

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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



דוח רבעוני בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בתאגיד



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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 30.6.2023 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 30.6.2023 היא אפקטיבית.

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

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

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

תאריך: 21 בנובמבר, 2023

מליסרון בע"מ

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר דירקטוריון	_____	21.11.2023
אופיר שריד	מנכ"ל	_____	21.11.2023

הצהרת מנהל כללי

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן: "הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

היום: 21 בנובמבר, 2023

אופיר שריד, מנכ"ל

הצהרת סמנכ"ל הכספים

אני, אורן הילינגר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2023 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

היום: 21 בנובמבר, 2023

אורן הילינגר, סמנכ"ל כספים