

מליסרון בע"מ

מקבוצת עופר השקעות

**דוח רבעוני לתקופה
שהסתיימה ביום
31 במרץ, 2015**

תוכן עניינים

- עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד.
- דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2015.
- דוחות כספיים ליום 31 במרץ, 2015.
- דוח רבעוני בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בתאגיד.
- הערכות שווי

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד

עדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד"

לדוח התקופתי לשנת 2014 (להלן: "הדוח התקופתי")¹

של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד" או "החברה")²

1. בסעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד (השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו), יתווסף הנתון הבא:

1.1. לפרטים בדבר הצעה פרטית של 1,885,424 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, לחברות מקבוצת בית ההשקעות אלטשולר שחם, ילין לפידות ועמיתים בתמורה לסך של כ- 262,073,936 ש"ח, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 25.3.2015 ו- 30.3.2015 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתאות מס': 2015-01-060571 ו- 2015-01-066334, בהתאמה).

1.2. לפרטים בדבר מימוש 115,654 כתבי אופציה לא סחירים של מנכ"ל התאגיד למניות של התאגיד, ראו דיווחים מיידיים מהימים 27.4.2015 ו- 28.4.2015, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתאות מס': 2015-01-006291 ו- 2015-01-007590, בהתאמה).

2. בסעיף 13 (נכסים מהותיים מאוד) יתווספו הנתונים הבאים:

2.1. סעיף 13.1.2 (נתונים עיקריים של קניון עופר רמת אביב, תל אביב) יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2015				נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 73.4%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
31.12.2014					
2,116	2,095	-	-	-	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
145	37	-	-	-	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
88	-22	-	-	-	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	-	-	-	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.85%	7.1%	-	-	-	שיעור תשואה בפועל
494	504	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש ² - מסחרי (ש"ח)
104	103	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח)

2.2. סעיף 13.2.2 (נתונים עיקריים של עופר הקריון, קרית ביאליק) יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2015				נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
31.12.2014					
2,084	2,066	-	-	-	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
152	39	-	-	-	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
94	-20	-	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
97%	96%	-	-	-	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
7.30%	7.6%	-	-	-	שיעור תשואה בפועל
166	171	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחרי (ש"ח)
67	66	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח)

1. הדוח התקופתי של התאגיד לשנת 2014 פורסם ביום 23.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-057463).

2. העדכון הינו בהתאם לתקנה 39א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, וכולל שינויים או חידושים מהותיים בעסקי התאגיד, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של התאגיד, שאירעו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2015 ועד למועד פרסום עדכון זה או שהחברה סברה כי יש לצייןם בעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד זה, וכן מכח הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (במסגרת פרויקט שיפור דוחות) מחודש ינואר, 2011 (סעיף 43 להנחיה).

3. יצוין, כי חישוב דמי שכירות ממוצעים בכל הטבלאות המצורפות לדיווח זה נעשה ביחס להכנסות התאגיד מדמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול.

3. סעיף 18 לפרק תיאור עסקי התאגיד (מימון), יעודכן כמפורט להלן:

3.1 ביום 23.3.2015 פרסם התאגיד תיקון לתשקיף מדף, הנושא תאריך 30.5.2014 וזאת בין היתר, לצורך הנפקת אגרות החוב (סדרה י') אשר הובטחה בשעבוד מדרגה שנייה על מתחם הקריון. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של התאגיד מיום 23.3.2015, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתא מס': 2015-01-058036) (להלן: "תשקיף המדף המתוקן").

3.2 ביום 30.3.2015 פרסם התאגיד דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף המתוקן של החברה לפיו הנפיק התאגיד אגרות חוב בהיקף כולל של כ- 887.5 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך (ברוטו) של כ- 930 מיליון ש"ח באמצעות הנפקת שתי סדרות אגרות חוב חדשות והרחבת שתי סדרות אגרות חוב קיימות בהתאם לפירוט, כדלקמן: הרחבת סדרות קיימות: אגרות חוב (סדרה ו') (153,966,000 ש"ח ע.נ.), אגרות החוב (סדרה ח') (117,771,000 ש"ח ע.נ.); הנפקת שתי סדרות חדשות: אגרות חוב (סדרה י') (322,113,000 ש"ח ע.נ.) ואגרות החוב (סדרה יא') (293,696,000 ש"ח ע.נ.), לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מהימים 29.3.2015, 30.3.2015, 31.3.2015 ו- 1.4.2015, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתאות מס': 2015-01-064705, 2015-01-066961, 2015-01-068086, 2015-01-071284, בהתאמה).

4. סעיף 18.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד (דירוג האשראי של התאגיד), יעודכן כמפורט להלן:

4.1 לפרטים בדבר מתן דירוג 'ilA+' לאגרות חוב שיונפקו על ידי התאגיד באמצעות הנפקת סדרות אגרות חוב חדשות ו/או הרחבת סדרות קיימות בהיקף של עד 1.1 מיליארד ש"ח ערך נקוב, ראו דיווח מידי של החברה מיום 29.3.2015, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתא מס': 2015-01-064042).

5. סעיף 19.3 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" (החלטות אסיפה כללית מיוחדת), יעודכן כמפורט להלן:

לפרטים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של התאגיד שעל סדר יומה אישור עדכונים במדיניות התגמול הקיימת ואימוץ מדיניות התגמול המעודכנת של החברה וכן אישור התקשרות החברה בהסכם העסקה חדש עם מנכ"ל החברה, ראו דיווחים מידיים של התאגיד מהיום 7.5.2015 (אסמכתאות מס': 2015-01-014565 ו- 2015-01-014604, בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

28 במאי, 2015

מליסרון בע"מ

תאריך

נחתם על ידי: גב' ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון

מר אבי לוי, מנכ"ל התאגיד

**דוח הדירקטוריון על מצב עסקי
התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום
31 במרץ, 2015**

28 במאי, 2015

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2015

הדירקטוריון של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את תמצית הדוחות הכספיים של החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן: "הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2015. הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני הקבוצה ברבעון הראשון בשנת 2015 אשר השפעתם מהותית.

דגשים עיקריים לתקופת הדוח

- ה- NOI ברבעון הנוכחי הסתכם לסך של כ- 257 מיליון ש"ח לעומת כ- 256 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 0.4%.
- ה- NOI מנכסים זהים הסתכם לסך של כ- 257 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 248 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 3.4%.
- ה- FFO ברבעון הנוכחי הסתכם בכ- 117 מיליון ש"ח, לעומת כ- 110 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 6.4%.
- בנטרול השפעת ירידת המדד על המסים השוטפים, הסתכם ה- FFO בסך 134 מיליון ש"ח המהווה גידול ריאלי של 22%.
- שווי הנדל"ן להשקעה ליום 31 במרץ, 2015 עודכן ומשקף ירידת שווי של כ- 107 מ' ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2014 הנובעת בעיקרה מעדכון הערכות השווי בנכסי החברה בשל ירידת המדד בתקופה בשיעור של 1.6% וכן מהשקעות שבוצעו בנכסים.
- הרווח לפני מס ברבעון הנוכחי הסתכם בכ- 173 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 111 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 55%.
- הרווח הנקי ברבעון הנוכחי הסתכם בכ- 104 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 69 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 51%.
- שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) הנגזר מהנדל"ן המניב ליום 31 במרץ, 2015 עומד על 7.53% בהשוואה ל- 7.51% ליום 31 בדצמבר, 2014.
- שיעור ה-LTV של החברה עומד על 56.7% ומהווה ירידה של 3.3% ביחס ליום 31 בדצמבר, 2014 וירידה של 7.6% ביחס ליום 31 בדצמבר, 2013.
- שיעור התפוסה נותר גבוה מאד ועומד על כ- 97% בקניונים ו- 95.4% במשרדים.

הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

1. תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית:

פעילותה של החברה מתמקדת בתחום הנדל"ן המניב בישראל. למועד הדוח החברה הינה הבעלים והמפעיל במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידיים בשליטתה, של קניונים, מרכזי מסחר ופארקים למשרדים מהגדולים והמובילים בארץ. הואיל ופעילות החברה מתרכזת בשוק הנדל"ן המקומי, חשופה החברה לשינויים במצב המשק הישראלי בכלל, ובענף הנדל"ן בפרט.

הסביבה העסקית בה פועלת החברה מושפעת מהמצב הכלכלי במשק, מהמצב בשוקי ההון בארץ ובעולם ובעיקר משינויים מהותיים בשיעורי הריביות ארוכות הטווח ובמרווחי הריבית, המשפיעים על עלות גיוס מקורות החוב ארוכי הטווח של הקבוצה, וכן על שיעורי ההיוון התפעוליים בהם משוערכים נכסים ("Cap Rate").

המשק הישראלי צמח בשנת 2014 בשיעור של 2.6% בהמשך לעליה של 3.2% בתוצר בשנת 2013 ו- 3.0% בשנת 2012. התפתחות התוצר משקפת עלייה בשימושים במקורות השונים, כך, בשנת 2014 עלתה ההוצאה לצריכה פרטית בכ- 3.8%, לאחר עלייה בשיעור של 3.3% בשנת 2013.

הנהלת החברה מעריכה כי הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבעלותה, התחזוקה והניהול השוטף האקטיבי של הנכסים, שיעורי התפוסה הגבוהים והמגוון הרחב של עסקים קיימים בקניונים ובמרכזים מסחריים הממוקמים בעיקר באזורי ביקוש, עשויים להקטין את היקף הפגיעה (אם בכלל) בעסקיה השוטפים. לנוכח אופי הפעילות של החברה, מבנה ההון שלה ונכסיה, לחברה יכולת טובה לגיוס משאבים גם בשוק ההון וגם ממוסדות פיננסים.

מדדי בורסה

מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. מדדי הבורסה בהם מופיעה החברה הינם: מדד ת"א 25, מדד ת"א 100, מדד נדלן 15 ומדד תל דיבידנד.

דירוג אשראי

בחודש מרץ 2015 חברת הדירוג מעלות Standard & Poor's עדכנה את דירוג האשראי לזמן ארוך של החברה וחברות בשליטתה ועדכנה את התחזית לדירוג: iA + / Positive. דירוג האשראי לזמן קצר של החברה נותר ללא שינוי (A-1).

פרטים על פעילות הקבוצה

נכון ליום 31 במרץ 2015, לקבוצה נכסים מניבים בשטח כולל של כ- 682 אלף מ"ר (חלק הקבוצה 661 אלף מ"ר). נכסיה המניבים של החברה פרוסים באתרים שונים ברחבי הארץ, מרביתם ממוקמים באזורי ביקוש בערים הגדולות ונהנים לאורך זמן משיעורי תפוסה גבוהים מאד (תפוסה ממוצעת של מעל 96%).

א. גיוס הון בדרך של הקצאה פרטית

ביום 24 למרץ, 2015 אישר דירקטוריון החברה ביצוע של מספר הצעות פרטיות למשקיעים מוסדיים, להנפקת 1,885,424 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, אשר היוו כ- 4.26% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (לאחר ביצוע ההקצאה הנ"ל) וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 262 מיליון ש"ח. המניות הונפקו מחיר בתמורה לסך של 139 ש"ח למניה.

ב. גיוס חוב

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 30 במרץ, 2015 הנפיקה החברה אגרות חוב בהיקף כולל של כ- 887.5 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של כ- 921 מיליון ש"ח באמצעות הנפקת שתי סדרות חדשות והרחבת שתי סדרות קיימות בהתאם לפירוט, כדלקמן:

(1) הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות:

- הרחבת אגרות חוב (סדרה ח') – 117.7 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1.099 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 129.4 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 1.17%.
- הרחבת אגרות חוב (סדרה ו') – 154 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1.202 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 185.1 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 1.3%.

(2) הנפקת סדרות אגרות חוב חדשות:

- אגרות חוב (סדרה י') (מובטחות בשעבוד מדרגה שנייה על מתחם הקריון) – 322.1 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 322.1 מיליון ש"ח במח"מ ברוטו של 8.6 שנים ובריבית אפקטיבית של 1.9%.
- אגרות חוב (סדרה יא') (לא מובטחות) – 293.7 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 293.7 מיליון ש"ח במח"מ ברוטו של 8.4 שנים ובריבית אפקטיבית של 2.44%.

לפרטים נוספים ראה ביאור ב.4. לדוחות הכספיים

ג. דיבידנד שהוכרז

בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, הכריזה החברה בחודש מרץ 2015 על חלוקת דיבידנד בגין רווחי הרבעון הרביעי של שנת 2014 בסך של 45 מיליון ש"ח אשר שולם במהלך אפריל 2015.

בתאריך 5 בינואר, 2015 דיווחה החברה כי בכוונתה לחלק בגין רווחי שנת 2015, דיבידנד בסך כולל של 200 מיליון ש"ח (אשר יחולק באופן רבעוני), והכל בכפוף להחלטה ספציפית של דירקטוריון התאגיד בכל רבעון. ביום 28 במאי 2015 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בגין רווחי הרבעון הראשון לשנת 2015 בסך של 50 מיליון ש"ח, אשר שולם במהלך חודש יוני, 2015.

ד. התקשרות בהסכם העסקה חדש עם מנכ"ל החברה

לפרטים נוספים ראה ביאור ה.4. לדוחות הכספיים

ה. השפעת ירידת המדד שחלה בתקופת הדיווח

בשל ירידת המדד החדה בגובה 1.6% שחלה במהלך הרבעון, חל מחד קיטון מסוים בהכנסות החברה וכפועל יוצא נרשמה ירידת ערך בשווי נכסי החברה ומנגד חל קיטון בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות מימון מירידת המדד. מסיבה זו, ההפרשה למסים שוטפים גדלה בכ- 17 מיליון ש"ח.

יש לציין כי כבר בחודשים אפריל מאי מדד המחירים לצרכן שינה כיוון ורשם עליה של 0.9% וציפיות האינפלציה השנתיות הן בין 0% - 0.4% ולפיכך, השפעת המדד השלילי על המסים השוטפים הינה ארוע עייתי הצפוי להתהפך.

1.2. להלן תמצית נתונים של תוצאות הפעילות העסקית של הקבוצה (במיליוני ש"ח):

שנת 2014	רבעון ראשון 2014	רבעון ראשון 2015	
1,020	256	257	* NOI
1,002	248	257	* NOI (Same property)
187	(73)	(107)	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
475	110	134	FFO ריאלי * (בנטרול השפעת המדד על ההפרשות למסים שוטפים)
532	66	99	רווח נקי המיוחס לבעלים של חברת האם
486	160	124	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

* כולל חלק החברה בתוצאות כספיות של חברות מוחזקות שנכללו בדוחות הכספיים על בסיס אקוויטי.

1.3. (Net Operating Income) NOI

להערכת הנהלת 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 הנכס, 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 הקבוצה כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
- אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.
- מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס אקוויטי.

להלן התפתחות NOI בפועל, לפי רבעונים:

רבעון 1 2014	רבעון 2 2014	רבעון 3 2014	רבעון 4 2014	רבעון 1 2015	
256	255	252	256	257	סך הכל NOI
8	6	3	-	-	נובע מנכסים שנמכרו (1)
248	249	249	256	257	נובע מנכסים קיימים בתקופה (same property)

(1) קניוני סביונים הדר, הראל ונהריה אשר נמכרו במהלך שנת 2014.

ה- Same Property NOI ברבעון הראשון של שנת 2015 הסתכם לכ- 257 מליון ש"ח בהשוואה לכ- 248 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. העליה ב- NOI נובעת בעיקר משיפור בתוצאות עופר הקניון הגדול בפ"ת וקניון עופר השרון בנתניה, מהרחבה בקניון עופר נצרת ומסיוס שיפוץ בקניון עופר סירקין. בנוסף הוצאות הניקיון ושמירה גדלו ברבעון הנוכחי בכ- 14% (כ- 2.5 מיליון ש"ח) לעומת תקופה מקבילה אשתקד כתוצאה מצו הרחבה בענף.

בהשוואה לרבעון הקודם, ה- Same Property NOI שמר על רמתו וזאת למרות השפעת המדד על ההכנסות.

1.4 **מדד ה- FFO (Funds From Operations)**

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. הנהלת החברה סבורה, כי בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה- FFO, גם את הוצאות המיסים הנדחים ובגין שנים קודמות ואת הוצאות/הכנסות המימון בגין עלית/ירידת הערך 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 2014	רבעון רביעי 2014	רבעון ראשון 2014	רבעון ראשון 2015	
577	275	69	104	רווח נקי לתקופה
				התאמות:
(187)	(164)	73	107	התאמת שווי הוגן
(4)	(3)	1	1	התאמת התחייבויות ונכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(39)	(22)	(4)	(14)	רווחי חברות בשליטה משותפת
(8)	3	2	1	(הכנסות) הוצאות אחרות
142	54	25	39	מסים נדחים ובגין שנים קודמות
69	18	18	15	נוסף - FFO חברות בשליטה משותפת
(35)	(9)	(9)	(7)	בניכוי חלקו של המיעוט ב- FFO
515	152	175	246	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות
(40)	(23)	(65)	(129)	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
475	129	110	117	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה
-	-	-	17	בנטרול השפעת המדד השלילי על הפרשות למסים שוטפים
475	129	110	134	FFO מייצג לפי גישת הנהלה

להלן התפתחות FFO בפועל במיליוני ש"ח, לפי רבעונים :

רבעון 1 2014	רבעון 2 2014	רבעון 3 2014	רבעון 4 2014	רבעון 1 2015	
110	115	121	129	134	FFO ריאלי (בנטרול השפעת המדד על הפרשות למסים שוטפים)

הקישור ב- FFO ברבעון הראשון לשנת 2015 בהשוואה לרבעון הרביעי לשנת 2014 נובע בעיקרו מגידול עיתי בהפרשות למסים שוטפים בסך 17 מיליון ש"ח בשל השפעת המדד השלילי.

1.5 **שעור הוון משוקלל (CAP RATE):**

להלן תחשיב שיעור הוון משוקלל (Cap Rate) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ, 2015:

לפי דוח מאוחד	סעיף
14,333	שווי נדלן להשקעה במאזן המאוחד*
(344)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
(288)	בניכוי שווי המיוחס לפרויקטים בהקמה וזכויות
13,701	שווי נטו המיוחס לנדל"ן מניב
257	תזרים NOI בפועל ב- Q1/2015
1,027	גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב- Q1/2015
4	תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב **
1,031	תזרים NOI צפוי מתוקנן ***
7.53%	שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המיוחס לנדל"ן להשקעה

- * כולל נכסים בחברות בשליטה משותפת המוצגות בדוחות הכספיים על בסיס אקוויטי.
- ** תוספת NOI מתייחסת לתוספות שכ"ד עפ"י חוזי שכירות חתומים ותרומה מלאה בגין הרחבות ו/או פרויקטים בייזום שהושלמו בתקופה. תוספת NOI צפויה לא כוללת תוספת NOI צפויה בגין פרויקטים בהקמה שטרם הושלמו, תזרים צפוי בגין שטחים פנויים שטרם שוקו.
- *** NOI צפוי מתוקנן אינו מהווה תחזית של הקבוצה לשנת 2015.

2. המצב הכספי

2.1 סך כל הנכסים של החברה ליום 31 במרץ, 2015, מסתכם בכ- 16,556 מיליון ש"ח לעומת כ- 15,427 מיליון ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2014.

2.2 סך הרכוש השוטף הסתכם בכ- 1,745 מיליון ש"ח ליום 31 במרץ, 2015, לעומת כ- 551 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2014. הגידול ברכוש השוטף נובע בעיקר מתמורה נטו שהתקבלה בגין הנפקת הון וחוב (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1 א' ו- ב' לעיל).

2.3 האמצעים הנזילים של הקבוצה הכוללים בעיקר מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר הסתכמו ביום 31 במרץ, 2015 בכ- 1,600 מיליון ש"ח. יתרה זו כוללת ניירות ערך בסך של כ- 167 מיליון ש"ח המושקעים בעיקר בקרנות כספיות ואג"ח קונצרני.

2.4 נדל"ן להשקעה

ביום 31 במרץ, 2015, הסתכם שווי הנדל"ן להשקעה בכ- 12.8 מיליארד ש"ח, לעומת 12.9 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2014 ירידה של כ- 62 מ' ש"ח הנובעת בעיקרה מעדכון הערכות השווי בנכסי החברה בשל ירידת המדד בתקופה בשיעור של 1.6% וכן מהשקעות שבוצעו בנכסים.

2.5 נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין

היתרה ליום 31 במרץ, 2015 נובעת בעיקר ממוניטין בסך של כ- 438 מיליון ש"ח המייצג עודף עלות ההשקעה של החברה ברכישת מניות בריטיש.

2.6. השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

יתרת ההשקעות ליום 31 במרץ, 2015, הסתכמה לסך של כ- 642 מיליון ש"ח לעומת יתרה של כ- 636 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2014. העליה נובעת בעיקר מרווחי אקויטי, בקיזוז דיבידנדים שהתקבלו.

2.7. הלוואות ופקדונות לזמן ארוך

יתרת ההלוואות ופקדונות ליום 31 במרץ, 2015, הסתכמה לסך של כ- 808 מיליון ש"ח לעומת יתרה של כ- 815 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. הירידה נובעת בעיקר מפרעונות שוטפים. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 2.2.ה.1.ב. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2014.

2.8. הפרשות

יתרת ההפרשות לזמן קצר ולזמן ארוך ליום 31 במרץ, 2015 כוללת בעיקר התחייבויות שוטפות ובגין שנים קודמות לרשויות. לפרטים נוספים ראה ביאור 4.א.22. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

2.9. הלוואות ואגרות חוב

ליום 31 במרץ, 2015, הסתכמו ההלוואות ואגרות החוב, לסך של כ- 10 מיליארד ש"ח (מתוכן 1.2 מיליארד ש"ח בזמן קצר), המהווים כ- 60% מסך כל נכסי החברה לעומת יתרת ההלוואות ואגרות החוב של כ- 9.3 מיליארד ש"ח (מתוכן 1.2 מיליארד ש"ח בזמן קצר) ליום 31 בדצמבר, 2014, אשר היוו שיעור דומה. החוב ליום 31 במרץ, 2015 כולל את איגרות חוב (סדרה ט') של החברה בסך של כ- 638 מיליון ש"ח שכל תמורתן ניתנה כהלוואה למ.ל.א הנגב ומוצגת בסעיף הלוואות ופקדונות לזמן ארוך.

ברבעון הראשון של שנת 2015 החברה פרעה הלוואות לתאגידים פיננסיים בסך כולל של כ- 18 מיליון ש"ח וקרן איגרות חוב בסך כולל של כ- 33 מיליון ש"ח ומנגד גייסה אגרות חוב בתמורה לסך נטו של כ- 921 מיליון ש"ח. גיוס אגרות החוב נעשה בדרך של הרחבת סדרות קיימות ו' ו- ח' וכן הנפקת שתי סדרות של אגרות חוב חדשות: סדרות י' ו- יא'.

בשל ירידת המדד בתקופה המדווחת בשיעור של 1.6%, קטן חוב החברה בכ- 123 מיליון ש"ח.

הרוב המוחלט של התחייבויות הקבוצה צמודות מדד. הנדל"ן המניב של הקבוצה מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד ולכן לקבוצה הגנה אינפלציונית לפחות לטווח הבינוני. למבחני רגישות לשווי התחייבויות וחוזי שכירות צמודי מדד, ראה נספח ב' לדוח זה.

2.10. מיסים נדחים

יתרת ההתחייבות למיסים הנדחים ליום 31 במרץ, 2015, הסתכמה לכ- 1.7 מיליארד ש"ח לעומת יתרה של כ- 1.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2014.

השינוי ביתרת המיסים הנדחים נובע ומהפחתת הנכסים לצורכי מס ומירידה בשיעור המדד ומנגד מירידה בשווי ההגון של הנכסים לאור עדכון הערכות השווי שבוצעו.

2.11. הון עצמי

יתרת ההון המיוחס לבעלים של חברת האם הסתכמה ביום 31 במרץ, 2015, לסך של כ- 3.9 מיליארד ש"ח, לעומת יתרה של כ- 3.59 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר, 2014. העלייה נובעת מרווח נקי לתקופה המדווחת בסך של כ- 104 מיליון ש"ח בניכוי דיבידנד שהוכרז 45 מיליון ש"ח ומהנפקת הון בסך 262 מיליון ש"ח. סה"כ ההון ליום 31 במרץ, 2015, מהווה כ- 25.5% מסך המאזן.

3. תוצאות הפעילות של החברה (במיליוני ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום	
31/12/2014	31/03/2014	31/03/2015	
1,266	313	314	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
<u>358</u>	<u>87</u>	<u>85</u>	עלויות אחזקה ותפעול
908	226	229	רווח גולמי
187	(73)	(107)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
55	15	14	הוצאות הנהלה וכלליות
8	3	-	הוצאות פירסום ושיווק
39	<u>3</u>	<u>14</u>	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<u>12</u>	-	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,083	138	122	רווח מפעולות רגילות
308	27	(51)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
775	111	173	רווח לפני מס
198	42	69	מיסים על הכנסה
577	69	104	רווח לשנה

3.1. הכנסות מדמי שכירות ואחרות

- השינוי בהכנסות בתקופה המדווחת בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בסך של 1 מיליון ש"ח נובע בעיקר:
- קיטון בהכנסות הנובע ממכירת קניון הדר וקניון נהריה (בתום חודש ספטמבר, 2014) אשר הניבו הכנסות ביחס בתקופה המקבילה אשתקד בסך כ - 9 מיליון ש"ח.
 - גידול בהכנסות של כ - 10 מיליון ש"ח בגין נכסים זהים בתקופות הדיווח הנובע בעיקרו משיפור בקניונים עופר הגדול בפ"ת, עופר גרנד קניון חיפה וקניונים נוספים וכן מההרחבה בקניון עופר נצרת וסיום השיפוף ברניון עופר סירקין.

3.2. עלויות אחזקה ותפעול

- הירידה בעלויות אחזקה ותפעול ברבעון הנוכחי בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד בסך של 2 מיליון ש"ח נובעת בבעיקר:
- קיטון של כ - 4 מיליון ש"ח נובע ממכירת קניון הדר וקניון נהריה.
 - גידול בעלויות של כ - 2 מיליון ש"ח בגין נכסים זהים בתקופות הדיווח בעיקר בשל עלייה בעלות עובדי הניקיון והשמירה עקב צו ההרחבה בענף זה.

3.3. עליה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

- ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, הסתכמה בתקופה המדווחת בכ- 107 מיליון ש"ח לעומת ירידת ערך בסך של כ- 73 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.
- שווי נדל"ן להשקעה מושפע מה- NOI של הנכסים המושפע גם משינויי המדד בתקופה ומשינויים בשיעורי ההיוון של הנכסים.
- הירידה בשווי נדל"ן להשקעה במהלך התקופה המדווחת נובע בעיקרו מגילום השפעת ירידת המדד בחווי השכירות בנכסים של החברה.

3.4. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופה המדווחת בכ - 14 מיליון ש"ח לעומת כ- 15 מיליון ש"ח אשתקד. הירידה בהוצאות אלה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מקיטון בהפרשה שבוצעה לחובות מסופקים וירידה בהוצאות משפטיות.

3.5. הוצאות פרסום ושיווק

בשנת 2014 החלה החברה במהלך מיתוג קניוני הקבוצה תחת השם "קניוני עופר". בתקופה המדווחת ההוצאה בהיקף לא מהותי.

3.6. הוצאות מימון

הכנסות המימון נטו בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של כ- 51 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו של כ- 27 מיליון ש"ח אשתקד ברבעון המקביל אשתקד. קיטון כאמור בסך של כ- 78 מיליון ש"ח נובע מ:

- ירידה בשיעור המדד - שיעור המדד הידוע ירד בתקופה המדווחת בשיעור של 1.6% לעומת ירידה מתונה יותר בשיעור של כ- 0.68% ברבעון המקביל אשתקד, הביא לגידול ברישום הכנסת מימון מהפרשי הצמדה בסך של כ- 51 מיליון ש"ח.
- ירידה בהוצאות המימון הריאליות הנובעת ממהלכים שהחברה ביצעה הדוח במהלך שנת 2014 למחזור החוב שלה בתנאים נוחים יותר ומירידה בהיקף החוב, שהביאו לירידה בהוצאות של כ - 27 מיליון ש"ח.

3.7. הוצאות מיסים

הוצאות המיסים בתקופה המדווחת הסתכמו בכ- 69 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 42 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות המס של הקבוצה נובעות בעיקר מיצירת עתודה למיסים נדחים עקב הפחתת הנכסים לצורכי מס ומהשפעת הירידה בשיעור המדד על העלות המופחתת לצורכי מס ומנגד מירידה בשווי ההוגן של הנכסים מעדכון הערכות השווי שבוצעו. וכן ממיסים שוטפים על הרווח לצרכי מס אשר גדלו גם כן בשל רישום הכנסות מימון לאור ירידת המדד ברבעון.

3.8.1 . תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת בתקופת המדווחת הסתכם לסך של כ- 123 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 160 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, הירידה נובעת בעיקרה מתשלומי מס בתקופה המדווחת בסך 20 מיליון ש"ח (מס רכישה ומסים בגין שנים קודמות) לעומת הרבעון המקביל אשתקד בו התקבלו החזרי מקדמות ע"ח מסים בסך של 15 מיליון ש"ח .

3.8.2 . תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים לפעילות השקעה שנבע בתקופה המדווחת הסתכם לסך של כ- 85 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש מפעילות השקעה ברבעון המקביל אשתקד בסך של כ- 72 מיליון ש"ח. התזרים מפעילות השקעה שנבעו בתקופה המדווחת כוללים בעיקר מימוש ההשקעות בתיק ניירות ערך בסך של כ- 143 מיליון ש"ח ומפרעון הלוואות שנתנו בסך של כ- 10 מיליון ש"ח. שמקוזה בחלקו מהשקעות בנכסי נדל"ן בסך של כ- 66 מיליון ש"ח. ברבעון המקביל אשתקד עיקר התזרים ששימשו מפעילות ההשקעה כוללים בעיקר השקעות בנכסי נדל"ן בסך של כ- 58 מיליון ש"ח , מהעמדת פקדון בסך 20 מיליון ש"ח ומהשקעות בתיק ניירות ערך בסך של כ- 5 מיליון ש"ח.

3.8.3 . תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים מפעילות מימון שנבעו בתקופה המדווחת, הסתכם לסך של כ-1,129 מיליון ש"ח, לעומת תזרים ששימש לפעילות מימון ברבעון במקביל אשתקד בסך של כ- 80 מיליון ש"ח. הרכיבים המהותיים של התזרים שנבעו מפעילות מימון בתקופה המדווחת כוללים תמורה מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 921 מיליון ש"ח, תמורה מהנפקת הון של כ- 262 מיליון ש"ח. מנגד פרעה החברה אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 52 מיליון ש"ח. בתקופה ברבעון המקביל אשתקד עיקר התזרים ששימש לפעילות מימון כוללים בעיקר פירעון אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך ופרעון קרן אגרות חוב בסך של כ-123 מיליון ש"ח. מנגד, פרעו בעלי מניות חיצוניים בחברה בת הלוואה שניתנה להם בסך של כ- 46 מיליון ש"ח.

3.8.4 **להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה (במיליוני ש"ח):**

31.12.2014	%	31.3.2015	%	(ע"פ דוחות כספיים מאוחדים)
3,912	30	4,230	30	הון עצמי וזכויות מיעוט
8,067	61	8,803	61	התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך
1,265	9	1,262	9	התחייבויות פיננסיות שוטפות
13,244	100	14,295	100	סה"כ

3.8.5 **תמהיל חוב ותחשיב ריבית אפקטיבית ממוצעת* (במיליוני ש"ח):**

31.12.2014	31.3.2015	%	ריבית אפקטיבית משוקללת	הצמדה	
6,984	7,748	76%	3.76%	מדד	אגרות חוב סחירות
259	251	2%	5.4%	מדד	אגרות חוב לא סחירות
1,738	1,691	17%	4.3%	מדד	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ותאגידים פיננסיים
460	460	5%	1%	נומינלי	ניירות ערך מסחריים
9,441	10,150	100%	3.8%		סה"כ

- כולל חלק החברה בחוב בחברות בשליטה משותפת ובנטרול הפרשים מקוריים ופרמיה בגין אגרות חוב.

3.8.6 **להלן תחשיב של שיעור מינוף ממוצע בגין חוב הקבוצה, במיליוני ש"ח :**

31.12.2013	31.12.2014	31.3.2015	ע"פ דוח מאוחד מורחב (נספח א') *
9,745	9,441	10,150	חוב ברוטו (כולל חלק החברה בחוב חברות כלולות)
(370)	(309)	(300)	בנטרול חלק המיעוט בחוב חברות שאוחדו במלואן
(332)	(544)	(539)	בניכוי הלוואות שניתנו כנגד בטוחות
(293)	(423)	(1,627)	בניכוי יתרות נזילות (נטו מחלק המיעוט)
152	-	-	בתוספת התחייבות בגין מקדמה שהתקבלה ע"ח מכירת נדל"ן להשקעה ואחרות
8,902	8,165	7,684	חוב נטו המיוחס לחברה
12,454	12,882	12,821	סך נדל"ן להשקעה כמוצג בדוח על המצב הכספי
2,154	1,512	1,512	בתוספת חלקנו בשווי נדל"ן להשקעה חברות המוצגות על בסיס אקויטי
(756)	(784)	(778)	בנטרול חלק המיעוט
13,852	13,610	13,555	חלק החברה בנדל"ן להשקעה
64.3%	60.0%	56.7%	LTV

- החוב ברוטו אינו כולל סכומי התאמות חשבונאיות לשווי הוגן שרשמה החברה בעת רכישת בריטיש.
- * לצורך הגברת שקיפות הנתונים מציגה החברה את הדוחות המאוחדים המורחבים העשויים להבהיר את ניתוח חוב החברה ומדדי כיסוי נוספים (ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון).

4. סיכוני שוק ודרכי ניהולם

4.1. האחראי לניהול הסיכונים בקבוצה

האחראי בקבוצה לניהול סיכוני השוק הוא סמנכ"ל הכספים של החברה, מר אופיר שריד. מר אופיר שריד מדווח למנכ"ל החברה, מר אבי לוי, על פעילותו בתחום זה. לפרטים בדבר ניסיונו והשכלתו של מר אופיר שריד ראה סעיף 16.3 לפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.

4.2. סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה

למחירי ההשכרה עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה. מחירים אלה נתונים לתנודתיות עקב משתנים מאקרו כלכליים כגון: שיעורי הריבית, שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק המשפיעים על הביקוש לנכסי מסחר ולמשרדים להשכרה, היקף התחלות הבניה, מדיניות הממשלה ביחס לשיווק קרקעות לצורכי בניה למסחר ומשרדים, היצע הקרקעות ע"י גורמים פרטיים, היקף ההשקעה בתשתית, התפתחויות במצב הביטחוני, המדיני באיזור המזרח התיכון לרבות היקף העליה לישראל. הקבוצה חשופה (חשיפה שאינה מהותית) לשינויים במדד המחירים לצרכן אליו צמודות עיקר התחייבויות הקבוצה לזמן ארוך ונושאות ריבית קבועה. הכנסותיה של הקבוצה מהשכרת מבנים צמודות למדד המחירים לצרכן, ומקטינות חשיפה זו. לפרטים נוספים בדבר סיכונים אליהם חשופה הקבוצה ראה ביאור T.25. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

4.3. מדיניות הקבוצה בניהול סיכוני שוק

מנהלי החברה בוחנים את סיכוני השוק בתחום הריבית, המדד ושער החליפין באופן שוטף ופועלים לצמצום החשיפה הכלכלית בסיכונים אלה, תוך בחינת שיקולי עלות-תועלת, כגון שינויים בהרכב האשראי הבנקאי לזמן ארוך וקצר ושינויים בהרכב תיק ההשקעות הנזיל. ניהול הסיכונים בפועל בקבוצה מתאים למדיניותו בנידון.

4.4. פיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק

מנכ"ל החברה, מר אבי לוי, מקבל דיווחים שוטפים על הסיכונים הקיימים בקבוצה. החלטות בעניינים אלה מתקבלות בדרך כלל על ידי הנהלת החברה. דירקטוריון החברה בוחן במסגרת יישום הוראות הממשל התאגידי בין היתר קביעה של קריטריונים ומגבלות כמותיים כאמור.

4.5. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות והלוואות והתחייבויות לזמן ארוך.

4.6. סיכון נזילות

לחברה גרעון בהון החוזר ליום 31.3.2015 בסך של כ- 40 מיליוני ש"ח בהשוואה לגרעון בהון החוזר בסך של כ- 1,197 מיליוני ש"ח ליום 31.12.2014. הקיטון בגרעון האמור נובע בעיקר מכספי תמורת הנפקות ההון והחוב אשר טרם נוצלו.

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

מיליארדי ש"ח	
3.2	היקף נדל"ן להשקעה לא משועבד
22%	שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה
36%	שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה
46%	שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)

לאור האמור לעיל ולאחר שדירקטוריון החברה בחן, בין היתר, את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, ובמיוחד את ההתחייבויות לפירעון שהקבוצה נדרשת לפרוע במהלך השנתיים החל מיום 31.03.2015, ואת מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לקבוצה, ואת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת של הקבוצה וחרף העובדה כי לחברה (במאוחד) הון חוזר שלילי ליום 31 במרץ, 2015, בסך של כ-40 מיליוני ש"ח, סבור דירקטוריון החברה כי לא קיימת בעיית נזילות בחברה.

כמו כן, להערכת דירקטוריון החברה לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן.

האמור לעיל מבוסס על הערכות החברה בלבד והינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה כאמור לעיל מבוססות על הנתונים שבידיה כיום, אולם אין כלל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והם תלויים בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם או שהשפעתה עליהם מוגבלת.

5. מאזן הצמדה - ראה נספח ב'.

6. מבחני רגישות - ראה נספח ג'.

7. ממשל תאגידי

7.1. עסקאות זניחות

ביום 19 במרץ 2009 החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה עם בעל השליטה בה או שלבעל השליטה יש בה עניין אישי, כעסקה זניחה בהתאם לאמור בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993. כללים וקווים מנחים אלו ישמשו גם לבחינת היקף הגילוי בדוח התקופתי ובתשקיף (לרבות בדוחות הצעת מדף) לגבי עסקה של החברה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 ("תקנות דוחות תקופתיים") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט 1969, וכן לבחינת הצורך במסירת דיווח מיידית בגין עסקה כאמור של החברה, כקבוע בתקנה 37 א (6) לתקנות דוחות תקופתיים.

במהלך העסקים הרגיל שלה, החברה מבצעת או עשויה לבצע עסקאות בעל עניין וכן התחייבויות לביצוע עסקאות בעלי עניין לרבות עסקאות מן הסוגים ובעלות מאפיינים כמפורט להלן: עסקאות בקשר עם השכרת שטחים ומתן שירותים בגינם, רכישת שירותים שונים, רכישת שירותים בנקאיים, רכישת שירותים פיננסיים (לרבות: ניהול תיקים, יעוץ השקעות, וכו'), קבלת הלוואות ועסקאות פיננסיות אחרות, רכישת שירותי יעוץ כלכלי, שירותים אדמיניסטרטיביים והתקשרויות בהסכמי חיתום.

עסקת בעל עניין, תיחשב כעסקה זניחה אם היא עונה על כל התנאים המפורטים להלן:

א. העסקה איננה "עסקה חריגה", דהיינו, העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, העסקה הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה;

ב. העסקה אינה מסווגת על ידי החברה כאירוע החייב בדיווח בהתאם להוראות תקנה 36 לתקנות הדיווח; דהיינו, העסקה אינה מסווגת על ידי החברה כאירוע או עניין החורגים מעסקי החברה הרגילים בשל טיבם, היקפם או תוצאתם האפשרית, ואשר יש להם או עשויה להיות להם השפעה מהותית על החברה, וכן אינה מסווגת כאירוע או כעניין שיש בהם כדי להשפיע באופן משמעותי על מחיר ניירות הערך של החברה;

ג. אם אמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה (אחת או יותר, כאמור להלן) הינה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%).

בכל עסקת בעל עניין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלבנטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה: (א) ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - היקף העסקה מול סך כל הנכסים (כלומר, סך המאזן) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים; (ב) במכירת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - הרווח/הפסד מהעסקה מול הרווח השנתי הממוצע לפי 12 רבעונים אחרונים; (ג) בעסקה בנקאית של החברה עם בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן: "הבנק") או עם תאגיד אחר אשר לבנק יש עניין אישי באישורה - היקף העסקה מול סך ההתחייבויות בדוחות הכספיים האחרונים. לעניין זה, "עסקה בנקאית" הינה, בין היתר, עסקת אשראי על כל מגוון סוגיו, ערבויות, עסקאות בחוזים עתידיים ובנגזרים, קניה ומכירה של ניירות ערך ומטבעות, עמלות על ניהול ועל ביצוע פעולות, פיקדונות וריבית על פיקדונות וכד'; (ד) ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים, לרבות השכרת שטחים - היקף העסקה מול סך שנתי של ההכנסות (לא כולל עליית ערך) לפי 4 רבעונים אחרונים. במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחות של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%).

ביום 2.1.2014, אישר דירקטוריון החברה את עדכון החלטת דירקטוריון החברה מיום 19.3.2009, ביחס לאופן הבחינה של עסקה פלונית "כעסקה זניחה", באופן שהבחינה מטעם החברה לעניין סיווגה של עסקה כאמור, תיעשה על ידי ועדת הביקורת של החברה. עסקאות נפרדות אשר מתקיימות ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמא ניהול משא ומתן מרכזי לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת. עסקאות נפרדות שאין ביניהן תלות (כגון השכרת משרדים מדי תקופה לבעל עניין על בסיס התקשרות נקודתית וללא שקיימת התחייבות להשכרה כאמור), ייבחנו כעסקה בודדת כל אחת. לעניין זה ראו גם סעיף 10.2 לפרק הפרטים הנוספים, פרק ד' לדוח תקופתי זה.

8. תגמולים לנושאי משרה לבעלי עניין בתאגיד

ביום 12.9.2013, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה. לפרטים אודות מדיניות התגמול הקיימת של החברה ראה סעיף 8 לפרק הפרטים הנוספים לדוח התקופתי של החברה לשנת 2014, אשר פורסם על ידי החברה ביום 23 במרץ 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-057463) (להלן: "מדיניות התגמול הקיימת" ו-"הדוח התקופתי של החברה לשנת 2014").

ביום 7 במאי, 2015 פרסמה החברה דיווח בדבר זימון אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה אשר צפויה להתכנס ביום 15 ביוני, 2015 ואשר על סדר יומה אישור עדכונים במדיניות התגמול הקיימת של החברה ואימוץ מדיניות התגמול המעודכנת של החברה לתקופה של שלוש שנים וכן אישור התקשרות החברה בהסכם העסקה חדש עם מנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה שפורסם כאמור ביום 7 במאי, 2014 (מס' אסמכתא: 2015-01-014604).

9. תרומות

מדיניות החברה לגבי תרומות נקבעה לסכום שיהיה לא יותר מ-0.5% מהרווח הנקי. בתקופת הדוח תרמה הקבוצה סך של כ-393 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ-163 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

10.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), דורשת מהנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעות על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. אומדנים אלו מצריכים לעיתים שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים.

להלן יתוארו האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים היצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה.

נדל"ן להשקעה - אחת לרבעון מעריכה החברה את שווי מרבית הנדל"ן להשקעה. הגישה המקובלת להערכת שווי נדל"ן להשקעה הינה "גישת היוון ההכנסות", כאשר שיעור ההיוון הראוי נקבע בהתחשב בגורמי הסיכון הספציפיים של הנכס המוערך.

בהערכת גורמי הסיכון נלקחים בחשבון גורמים סביבתיים, ביקושים, מיסים והיטלים צפויים, תוכניות בינוי וכדומה. כמו כן, נדרשת הערכת ההנהלה לגבי ההכנסות הצפויות, שיעורי תפוסה בנכס ועוד. אומדנים אלה מתבססים על תקציבים מאושרים, הנערכים על ידי הנהלת החברה ואשר מסתמכים בין היתר על הסכמים שנחתמו עם שוכרים וניסיון העבר אותו צברה החברה בניהול והחזקה של נדל"ן להשקעה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים אחת לרבעון.

ראה פירוט הערכות שווי פנימיות שערכה החברה לנכסים אשר הוגדרו כמהותיים מאוד וצורפו לדוח זה – כנספח.

לאומדנים אלה התווספו הנחות המשפיעות על ה- PPA כפי שנקבעו בהערכת השווי של המומחים שנעשתה ברבעון השני של 2011, ובחינת ירידת ערך מוניטין ליום 31 בדצמבר 2014 כמפורט בביאור 10 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

פרטים בדבר הערכות שווי

לדוח זה מצורפות הערכות שווי בהתאם לתקנה 49 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970. תמצית הנתונים בדבר הערכות השווי כאמור מפורטת בנספח ז' לדוח דירקטוריון זה.

11. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים תמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ, 2015.

אבי לוי
מנכ"ל

ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

היום: 28 במאי, 2015

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ג' - ניתוחי רגישות

נספח ד' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : מליסרון

נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : חברות בנות

נספח ו' - דוחות דירוג

נספח ז' - גילוי על הערכת שווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התשי"ל –
1968.

נספח א – נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

1. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של הקבוצה הינם דוחות הקבוצה המוצגים על פי כללי ה- IFRS למעט יישומו של IFRS11 "הסדרים משותפים" שיושם מאז ומעולם.

דהיינו, השקעות בחברות כלולות המוצגות על פי שיטת השווי המאזני (בסיס אקוויטי) בשל קיום הסדר חוזי לשליטה משותפת, מנוטרלות ומושבות ע"י איחוד יחסי של חלק החברה בחברות הנ"ל. חברות מאוחדות בהן זכויות שאינן מקנות שליטה, אוחדו לפי חלקה היחסי של החברה בהן ולא אוחדו במלואן.

1.1. דוח על המצב הכספי מאוחד מורחב

31 בדצמבר, 2014	31 במרץ, 2015	
(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	
		נכסים שוטפים:
114,680	1,459,753	מזומנים ושווי מזומנים
308,309	167,259	נכסים פיננסיים לזמן קצר
35,805	35,831	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
34,898	30,050	לקוחות
65,589	66,418	חייבים ויתרות-חובה
559,280	1,759,310	
		נכסים לא שוטפים:
535,838	530,861	הלוואות לזמן ארוך
6,285	5,747	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
446,417	446,203	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
86,116	85,283	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
11,597	11,171	רכוש קבוע
13,610,787	13,554,624	נדל"ן להשקעה
179	174	מיסים נדחים
14,697,219	14,634,063	
15,256,499	16,393,373	סך נכסים
		התחייבויות שוטפות:
574,051	571,486	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
688,119	687,215	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
85,474	94,466	ספקים ונותני שירותים
256,554	216,853	זכאים ויתרות-זכות
-	45,000	דיבידנד שהוכרז
146,737	176,824	הפרשות
1,750,935	1,791,844	
		התחייבויות לא שוטפות:
6,841,909	7,614,195	אגרות חוב
1,343,428	1,306,322	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,665,148	1,710,604	מיסים נדחים
3,114	3,325	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
63,134	62,534	התחייבויות לאחרים
9,916,733	10,696,981	
3,588,831	3,904,548	הון עצמי
15,256,499	16,393,373	סך התחייבויות והון עצמי

1.2. דוח על רווח או הפסד מאוחד מורחב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014	לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2015	
1,340,243	330,495	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
376,533	88,139	עלויות אחזקה ותפעול
963,710	242,356	רווח גולמי
139,259	(104,115)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
8,081	209	הוצאות שיווק ופרסום
56,477	14,142	הוצאות הנהלה וכלליות
214	19	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
12,335	(12)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,050,960	123,897	רווח מפעולות רגילות
357,627	(39,746)	הוצאות מימון
31,324	8,907	הכנסות מימון
724,657	172,550	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
193,329	74,162	מסים על ההכנסה
531,328	98,388	רווח לשנה

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ, 2015 (באלפי ש"ח):

סך הכל	הלוואות שניתנו כנגד בטוחות	ניירות ערך מסחריים והלוואות ז"ז	בתוספת הלוואות מחברות בשליטה משותפת	בנטרול זכויות המיעוט בהלוואות מאוחדות	הלוואות בנקאיות וממוסדות פיננסים	אגרות חוב	
1,211,769	(20,071)	460,342	8,690	(11,609)	109,954	663,986	חלות שוטפת
950,330	(19,509)	-	247,545	(11,812)	95,989	637,796	שנה שנייה
692,424	(18,946)	-	6,001	(12,023)	49,154	692,708	שנה שלישית
509,478	(18,946)	-	6,316	(12,242)	50,205	511,567	שנה רביעית
5,236,781	(461,576)	-	134,272	(252,050)	982,113	5,493,003	שנה חמישית ואילך
9,310,855	(539,049)	460,342	402,823	(299,737)	1,287,415	7,999,061	סך הכל פרעונות
189,261							יתרת פרמיה
127,878							יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
9,627,994							סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

נספח ב' – מאזן בסיסי הצמדה

ליום 31.03.2015 (באלפי ש"ח):

סה"כ	אחרים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים	צמוד לדולר	צמוד למדד	נכסים
1,432,489	-	1,430,899	938	652	-	מזומנים ושווי מזומנים
167,259	-	147,572	883	4,805	13,999	נכסים פיננסיים לז"ק
46,598	-	7,104	-	-	39,494	הלוואות ופקדונות לז"ק
26,163	-	26,163	-	-	-	לקוחות
72,661	-	39,950	-	-	32,711	חייבים ויתרות חובה
808,128	-	40	-	-	808,088	הלוואות ופקדונות לז"א
85,457	1,682	-	-	-	83,775	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
642,105	591,721	-	12,244	-	38,140	השקעות בחברות מוחזקות
13,275,190	13,275,190	-	-	-	-	נכסים לא פיננסיים
16,556,050	13,868,593	1,651,728	14,065	5,457	1,016,207	סה"כ נכסים לפי בסיס הצמדה

סה"כ	אחרים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים	צמוד לדולר	צמוד למדד	התחייבויות
574,406	-	463,979	-	-	110,427	אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ואחרים
8,301,410	-	-	-	-	8,301,410	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
340,030	-	190,215	-	-	149,815	ספקים וזכאים
183,594	-	-	-	-	183,594	הפרשות לזמן קצר
1,188,614	-	-	-	-	1,188,614	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לז"א
63,539	9,263	19,988	-	-	34,288	התחייבויות לאחרים
1,674,293	3,273	1,671,020	-	-	-	התחייבויות לא פיננסיות
12,325,886	12,536	2,345,202	-	-	9,968,148	סה"כ התחייבויות לפי בסיס הצמדה
<u>4,230,164</u>	<u>13,856,057</u>	<u>(693,474)</u>	<u>14,065</u>	<u>5,457</u>	<u>(8,223,459)</u>	יתרה מאזנית, נטו

ליום 31.03.2014 (באלפי ש"ח):

סה"כ	אחרים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים	צמוד לדולר	צמוד למדד	נכסים
77,060	-	76,214	28	818	-	מזומנים ושווי מזומנים
179,375	-	158,163	3,444	577	17,191	נכסים פיננסיים לז"ק
69,132	-	27,128	-	-	42,004	הלוואות ופקדונות לז"ק
28,037	-	28,037	-	-	-	לקוחות
18,450	-	11,893	-	-	6,557	חייבים ויתרות חובה
582,492	552,153	28,278	-	-	2,061	נכסים מוחזקים למכירה
661,959	-	30,695	-	-	631,264	הלוואות ופקדונות לז"א
83,479	2,114	-	-	-	81,365	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
623,933	580,965	-	13,678	-	29,290	השקעות בחברות מוחזקות
12,891,539	12,891,539	-	-	-	-	נכסים לא פיננסיים
15,215,456	14,026,771	360,408	17,150	1,395	809,732	סה"כ נכסים לפי בסיס הצמדה

סה"כ	אחרים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים	צמוד לדולר	צמוד למדד	התחייבויות
779,779	-	473,142	-	-	306,637	אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ואחרים
7,315,033	-	-	-	-	7,315,033	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
321,995	-	181,731	-	-	140,264	ספקים וזכאים
138,785	-	4,433	-	-	134,352	הפרשות לזמן קצר
209,763	2,430	200,633	-	-	6,700	התחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
1,294,667	-	-	-	-	1,294,667	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לז"א
89,927	28,128	41,792	-	-	20,007	התחייבויות לאחרים
1,535,238	1,532,159	3,079	-	-	-	התחייבויות לא פיננסיות
11,685,187	1,562,717	904,810	-	-	9,217,660	סה"כ התחייבויות לפי בסיס הצמדה
<u>3,530,269</u>	<u>12,464,054</u>	<u>(544,402)</u>	<u>17,150</u>	<u>1,395</u>	<u>(8,407,928)</u>	יתרה מאזנית, נטו

ליום 31.12.2014 (באלפי ש"ח):

סה"כ	אחרים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים	צמוד לדולר	צמוד למדד	נכסים
95,358	-	94,522	201	635	-	מזומנים ושווי מזומנים
308,309	-	289,125	859	5,358	12,967	נכסים פיננסיים לז"ק
52,307	-	6,656	-	-	45,651	הלוואות ופקדונות לז"ק
29,405	-	29,405	-	-	-	לקוחות
66,461	-	26,968	-	-	39,493	חייבים ויתרות חובה
815,470	-	38	-	-	815,432	הלוואות ופקדונות לז"א
86,295	1,938	-	-	-	84,357	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
636,369	585,185	-	12,900	-	38,284	השקעות בחברות מוחזקות
13,337,439	13,337,439	-	-	-	-	נכסים לא פיננסיים
15,427,413	13,924,562	446,714	13,960	5,993	1,036,184	סה"כ נכסים לפי בסיס הצמדה

סה"כ	אחרים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים	צמוד לדולר	צמוד למדד	התחייבויות
576,951	-	460,254	-	-	116,697	אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ואחרים
7,530,028	-	-	-	-	7,530,028	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
322,341	-	151,006	-	-	171,335	ספקים וזכאים
161,231	-	-	-	-	161,231	הפרשות לזמן קצר
1,225,566	-	-	-	-	1,225,566	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לז"א
64,209	9,117	20,283	-	-	34,809	התחייבויות לאחרים
1,634,858	3,076	1,631,782	-	-	-	התחייבויות לא פיננסיות
11,515,184	12,193	2,263,325	-	-	9,239,666	סה"כ התחייבויות לפי בסיס הצמדה
<u>3,912,229</u>	<u>13,912,369</u>	<u>(1,816,611)</u>	<u>13,960</u>	<u>5,993</u>	<u>(8,203,482)</u>	יתרה מאזנית, נטו

נספח ג' - ניתוחי רגישות

להלן מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים באלפי ש"ח ליום 31 במרץ, 2015:

רגישות לשינויים במחירי ניירות ערך סחירים צמודי מדד

רווח (הפסד) משינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) משינויים בגורם השוק		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(1,063)	(531)	10,629	531	1,063	אג"ח קונצרני - צמוד מדד
(3,623)	(1,811)	36,227	1,811	3,623	אג"ח קונצרני - שקלי
(10,127)	(5,063)	101,269	5,063	10,127	קרן כספית
(255)	(127)	2,549	127	255	אג"ח שקלי צמוד דולר
(1,342)	(671)	13,419	671	1,342	מניות בארץ
(3)	(1)	27	1	3	אג"ח להמרה
(314)	(157)	3,139	157	314	מניות חו"ל
(16,726)	(8,363)	167,259	8,363	16,726	סה"כ

ניירות הערך שהחברה מחזיקה הינם ניירות ערך סחירים שיש להם מחיר שוק. השווי ההוגן שלהם חושב לפי מכפלת מחיר השוק ביום 31/3/2015 בכמות הערך הנקוב שהחזיקה החברה באותו המועד.

רגישות לשינויים בריבית השקלית הריאלית

רווח (הפסד) משינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) משינויים בגורם השוק		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(11)	(6)	91,326	6	11	אג"ח ג' מליסרון
(198)	(99)	525,993	99	198	אג"ח ד' מליסרון
(3,600)	(1,799)	1,607,440	1,796	3,589	אג"ח ה' מליסרון
(7,036)	(3,511)	1,240,340	3,496	6,978	אג"ח ו' מליסרון
(1,452)	(725)	413,115	723	1,445	אג"ח ז' מליסרון
(6,757)	(3,372)	1,032,434	3,358	6,702	אג"ח ח' מליסרון
(3,302)	(1,648)	669,408	1,643	3,281	אג"ח ט' מליסרון
(4,859)	(2,419)	322,113	2,396	4,771	אג"ח י' מליסרון
(5,645)	(2,806)	293,696	2,772	5,512	אג"ח יא' מליסרון
(111)	(55)	136,710	55	111	אג"ח א' בריטיש
(9,085)	(4,536)	2,601,589	4,523	9,033	אג"ח ג' בריטיש
(681)	(340)	305,446	339	678	אג"ח אבנת
(8,551)	(4,266)	1,473,339	4,248	8,477	הלוואות ז"א
3,465	1,730	(726,866)	(1,724)	(3,443)	הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת
2,874	1,432	(272,171)	(1,421)	(2,832)	הלוואות שניתנה לצד ג'
(44,948)	(22,419)	9,712,912	22,310	44,510	סה"כ

השווי ההוגן אינו מייצג את יתרת ההתחייבויות הפיננסיות המוצגות בדוחות הכספיים.

השווי ההוגן נקבע ע"י היוון כלל תזרימי המזומנים של ההתחייבויות הפיננסיות (קרן + ריבית) בתשואה לפדיון הנגזרת ממחיר הציטוט הסחיר של המכשיר בבורסה בישראל ליום 31/3/2015.

לצורך קביעת השווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות שאינן סחירות, הונו תזרימי המזומנים שינבעו מההתחייבויות בשיעור ריבית להיוון הנגזר מאינטרוול תשואות לפדיון של מכשירים דומים מתברות בעלות דירוג חוב זהה לזה של החברה בהתאם למח"מ של אגרות החוב הסחירות ובתוספת מרווח בגין אי סחירות כנהוג בישראל.

נספח ד' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : מליסרון

מהותיות	שווי שוק 31.03.2015 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.12.2014 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.03.2015 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מודד 31.03.2015 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.03.2015 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה כ/לא	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והנפקות) באלפי ש"ח	דירוג בהנפקה ולמועד הדוח		שם חברה מדרגת	סדרה
												למועד חתימת הדוח	בהנפקה		
לא מהותי	91	4	87	87	71	ריבית שנתית 10/4 2006-2015	כן	4.75%-4.9%	4.85%	קבועה	500,000	A+	AA-	מעלות	<u>אנ"ח ג'</u> 10/04/2005 הרחבה 2/05/2006
לא מהותי	526	2	501	493	429	ריבית חצי שנתית 31/8, בשנים 28/2 2008-2017	כן	0.74%-5.2%	4.7%	קבועה	802,539	A+	AA	מעלות	<u>אנ"ח ד'</u> 7/2/2008 הרחבות: 26/05/2009 3/12/2009 18/12/2011 10/01/2012 23/05/2012 19/07/2012 06/09/2012 15/06/2014
מהותי	1,607	15	1,354	1,300	1,188	ריבית חצי שנתית 10/1, בשנים 10/7 2010-2020	כן	3.1%-5.3%	5.1%	קבועה	1,295,836	A+	AA	מעלות	<u>אנ"ח ה'</u> 25/06/2009 הרחבות: 23/05/2012 30/05/2012 19/07/2012
מהותי	1,240	21	1,110	1,052	1,037	ריבית חצי שנתית 10/4, בשנים 10/10 2012-2023	כן	1.3%-5.1%	4.9%	קבועה	1,060,073	A+	AA	מעלות	<u>אנ"ח ו'</u> 9/10/2011 הרחבות: 10/01/2012 11/01/2012 2/05/2013 15/06/2014 31/03/2015
לא מהותי	413	5	358	359	357	ריבית חצי שנתית 27/10, בשנים 27/4 2012-2020	כן	2.53%-3.57%	3.4%	קבועה	374,903	A+	AA	מעלות	<u>אנ"ח ז'</u> 06/09/2012 הרחבה: 2/05/2013
מהותי	1,032	6	978	945	945	ריבית חצי שנתית ב- 1/1, בשנים 2014-2022 וב- 1/7 בשנים 2021 עד 2014	כן	1.1%-2.68%	2.55%	קבועה	965,253	A+	A+	מעלות	<u>אנ"ח ח'</u> 06/06/2013 15/06/2014 31/03/2015
לא מהותי	669	4	634	638	638	ריבית כל רבעון 1/4, 1/7, 1/1, בשנים 1/10 2014-2020	כן	2.47%	2.29%	קבועה	663,088	A+	A+	מעלות	<u>אנ"ח ט'</u> 28/08/2013
לא מהותי	322	-	319	322	322	ריבית חצי שנתית 10/1, בשנים 10/7 2016-2025	כן	1.898%	1.76%	קבועה	322,113	A+	A+	מעלות	<u>אנ"ח י'</u> 31/03/2015
לא מהותי	294	-	291	294	294	ריבית חצי שנתית 10/1, בשנים 10/7 2016-2025	כן	2.443%	2.3%	קבועה	293,696	A+	A+	מעלות	<u>אנ"ח יא'</u> 31/03/2015

1. אג"ח למוסדיים וציבוריות – צמודות למדד המחירים לצרכן.
 2. פירעון קרן אג"ח סדרה ג' – 7 תשלומים שנתיים שווים מיום 10.4.2009 ועד 10.4.2015. ביום 12.4.2015 בוצע פידיון סופי של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה והן נמחקו מהמסחר.
 3. פירעון קרן אג"ח סדרה ד' – 6 תשלומים שנתיים שווים מיום 31.8.2012 ועד 31.8.2017.
 4. פירעון קרן אג"ח סדרה ה' – 22 תשלומים. מהם 21 תשלומים שווים חצי שנתיים של 1% מקרן האג"ח כל אחד אשר ישולמו פעמיים בשנה ביום ה-10 בינואר של כל אחת מהשנים 2010 עד 2020 וביום ה-10 ביולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2019. יתרת הקרן (79%) בתשלום אחד ביום 10.7.2020.
 5. פירעון קרן אג"ח סדרה ו' – 2.5% ב-10 באוקטובר 2014 וב-10 באוקטובר 2015, 7.5% ב-10 באוקטובר 2016 והיתרה ב-7 תשלומים שווים בשיעור 12.5% אשר ישולמו ב-10 באוקטובר בשנים 2017-2023.
 6. פירעון קרן אג"ח סדרה ז' – 17 תשלומים. 16 תשלומים שווים חצי שנתיים של 1% מקרן האג"ח כל אחד אשר ישולמו ביום 27 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2012 עד 2019 וביום 27 באפריל של כל אחת מהשנים 2013 עד 2020. יתרת הקרן (84%) בתשלום אחד ביום 27 באוקטובר 2020.
 7. ביום 1 במאי 2013, ביצעה החברה הנפקה פרטית של אגרות חוב למשקיעים מסווגים בהיקף של 100 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הרחבת סדרות ו' (60 מיליון ש"ח ע.נ.) ו-ז' (40 מיליון ש"ח ע.נ.). תנאיהן של אגרות החוב החדשות יהיו זהים לתנאי אגרות החוב הקיימות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2.5.13 (אסמכתא: 2013-01-051850) (ותיקון לו מיום 2.5.13 אסמכתא: 2013-01-051967).
 8. ביום 6 ביוני 2013 הודיעה החברה כי ביצעה הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ח') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת בסך של 300,000 אלפי ש"ח לפי מחיר של 1 ש"ח לכל ערך נקוב. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 2.55%. קרן אגרות החוב תפרע כמפורט להלן: 16 תשלומים שווים של 1% מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל) וביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל). יתרת הקרן (84%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 בינואר 2022.
 9. ביום 28 אוגוסט 2013, הודיעה החברה כי ביצעה הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ט') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת בסך של 663,088 אלפי ש"ח לפי מחיר של 1 ש"ח לכל ערך נקוב. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 2.29%. קרן אגרות החוב תפרע כמפורט להלן: 26 תשלומים שווים של 0.75% מקרן החוב, אשר ישולמו ארבע פעמים בשנה, בימים 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי, ו-1 באוקטובר, החל מיום 1 בינואר 2014 ועד ליום 1 באפריל 2020 (כולל). יתרת הקרן (80.5%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי 2020.
 10. ביום 15 ביוני 2014 ביצעה החברה הנפקה של אגרות חוב בהיקף של כ-772 מיליון ש"ח ע.נ. בדרך של הרחבת סדרות כדלקמן: הרחבת סדרה ד' (כ-47 מיליון ע.נ.) ו-ו' (כ-178 מיליון ע.נ.) ו-ח' (כ-547 מיליון ע.נ.). תנאיהן של אגרות החוב החדשות הינם זהים לתנאי אגרות החוב הקיימות. לעניין זה ראו גם סעיף 18.3.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד, בדוח התקופתי לשנת 2014.
 11. ביום 30 במרץ, 2015, פרסמה החברה דוח הצעת מדף מדף להנפקה של כ-887 מיליון של ע.נ. אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרות קיימות והנפקת שתי סדרות אגרות חוב חדשות (מס' אסמכתא 2015-01-066961) להלן: "דוח הצעת המדף מיום 30.3.2015", כדלקמן: הרחבת אגרות חוב (סדרה ו') (כ-153,966 אלפי ש"ח ע.נ.); הרחבת אגרות חוב (סדרה ח') (כ-117,771 אלפי ש"ח ע.נ.); הנפקת שתי סדרות של אגרות חוב חדשות: אגרות חוב (סדרה י') (כ-322,113 אלפי ש"ח ע.נ.) ואגרות חוב (סדרה יא') (כ-296,696 אלפי ש"ח ע.נ.). לפרטים נוספים אודות ההנפקה ותוצאותיה, ראו גם דיווחים מיידי שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-068086).
- אגרות החוב (סדרה י') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 1.76%. קרן אגרות החוב תפרע 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.

- אגרות החוב (סדרה יא') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 2.30%. אגרות החוב (סדרה י') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 1.76%. קרן אגרות החוב תפרע 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.
12. בהתאם לתנאי איגרות החוב (סדרה ד') של החברה במקרה שבו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למחסר בשל ירידה בשווי סדרת אגרות החוב מתחת לסכום הקבוע בהנחיות הבורסה, לא תאפשר החברה פידיון מוקדם של איגרות החוב.
13. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ה') ראו סעיף 9 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ה') המצ"ב **כנספה 1** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
14. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ו') המצ"ב **כנספה 2** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
15. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ז') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ז') המצ"ב **כנספה 3** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
16. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח') המצ"ב **כנספה 4** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
17. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט') המצ"ב **כנספה 5** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
18. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י') המצ"ב **כנספה א'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015.
19. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יא') ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יא') המצ"ב **כנספה ב'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015.
20. הנאמן של אגרות החוב סדרה ג' ו-יא' – 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.
21. הנאמן של אגרות החוב סדרה ד' – שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ. איש קשר הינו: רו"ח אורי לזר טל' 03-6237777 דואר אלקטרוני ori@slapa.co.il כתובת דואר: רח' יצחק שדה 17, ת"א 67775.
22. הנאמן של אגרות החוב סדרה ה' - רוניק פז נבו ר.פ.נ נאמנויות 2007 בע"מ (לשעבר: כלל פיננסים נאמנויות 2007 בע"מ), האחראית על הסדרה 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.
23. הנאמן של אגרות החוב סדרה ו' - רוניק פז נבו ר.פ.נ נאמנויות 2007 בע"מ (לשעבר: כלל פיננסים נאמנויות 2007 בע"מ), האחראית על הסדרה 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 ז', ח', ט' ו-י' - רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, האחראית על הסדרות אצל הנאמן הינה עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דרכי התקשרות: טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דוא"ל michal@rpn.co.il; כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14 תל אביב 67778.
25. למועד הדו"ח החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי.
26. החברה לא נדרשה במהלך תקופת הדיווח על ידי הנאמן של אגרות החוב לבצע פעולות כלשהן ביחס לאגרות החוב.

27. ליום אישור הדוחות הכספיים מדורגות כל אגרות החוב של החברה ב- ilA+/ Positive. לדוח הדירוג העדכני של החברה ראו נספח ו' לדוח הדירקטוריון.
28. אגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה יא') של החברה אינן מובטחות.
29. לפרטים אודות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות אשר ניתנו על ידי החברה ביחס לאגרות החוב (סדרה יי') ואגרות החוב (סדרה יא') ראו ביאור 4.ב.2 (2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.3.2015.
30. בהמשך לאישור האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות חוב (סדרה ה') של התאגיד, מיום 6.3.2012, שועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק, לרבות הפירות ותגמולי הביטוח הנובעים ממנו, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של התאגיד. לפרטים אודות השווי של מתחם הקריון ראו הערכת השווי אשר צורפה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ה') סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') המצורף כנספח 1 לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
31. להבטחת אגרות חוב (סדרה ו') שעבדה החברה סך של כ-86 מיליון מניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, לרבות כל הזכויות הנובעות מהן והקשורות עימן. מספר המניות המשועבדות נגזר מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו'), הונה העצמי של בריטיש ומספר המניות המונפק שלה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') המצורף כנספח 2 לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. בריטיש הינה תאגיד מדווח. דוחותיה הכספיים של בריטיש ליום 31.12.2014 פורסמו ביום 18.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-054418). דוחותיה הכספיים של בריטיש ליום 31.3.2015, פורסמו ביום 21.5.2015 (מס' אסמכתא 2015-01-025539)
32. להבטחת אגרות חוב (סדרה ז') שהונפקו על ידי החברה, נוצרו ונרשמו לטובת הנאמן הבטוחות המפורטות להלן: (א) משכנתא שניה בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן, על מלוא זכויות הבעלות של אבנת בע"מ (חברה בשליטת החברה) בנכס המשועבד (זכויות הבעלות של אבנת בע"מ במקרקעין המיוחס לעופר הקניון הגדול פתח תקווה); (ב) שעבוד קבוע ושטף, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על כל זכויות אבנת בע"מ לקבלת פירות הנובעים מהקומה השלישית של הנכס המשועבד וכן שעבוד שני בדרגה על זכויות אבנת השכרות בע"מ לקבלת פירות הנכס המשועבד הנובעים מהקומות הראשונה והשנייה של הנכס; (3) שעבוד ראשון בדרגה על תגמולי ביטוח בקשר עם הקומה השלישית והזכויות הנוספות וכן שעבוד בדרגה שניה על תגמולי ביטוח בקשר עם הקומות הראשונה והשנייה. לפרטים אודות השווי של עופר הקניון הגדול פתח תקווה ראו הערכת השווי המצורפת כנספח לדוח תקופתי זה. לעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ז') ראו לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ז') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') המצורף כנספח 3 לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
33. להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו על ידי החברה, נוצרו ונרשמו לטובת הנאמן שעבוד ראשון ויחיד של הזכויות של הקבוצה ב.מ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ, חברה בשליטת החברה (כ-100%) המחזיקה בזכויות בעופר גרנד קניון חיפה (להלן: "מ.ק.ח"), לרבות הזכויות החוזיות של מ.ק.ח להירשם כבעלים במקרקעין המיוחסים לגרנד קניון חיפה וכן הזכויות הנובעות מזכות הבעלות של מ.ק.ח. ובכלל זה זכות מ.ק.ח לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס. לפרטים אודות השווי של עופר גרנד קניון חיפה ראו הערכת השווי המצורפת כנספח לדוח תקופתי זה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') המצורף כנספח 4 לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
34. אגרות החוב (סדרה ט'), הונפקו כנגד שעבוד ראשון ויחיד של הזכויות הבעלות של מ.ל.א הנגב השקעות בע"מ (חברה אשר החברה מחזיקה בעקיפין, באמצעות חברת בת, בכ- 50% מהונה המונפק והנפרע, להלן: "מ.ל.א") במקרקעין המיוחסים לקניון עופר גרנד קניון בבאר שבע ובכלל זה זכות מ.ל.א לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס המשועבד. בהתאם להערכת שווי ליום 31.12.2014, שווי קניון עופר גרנד קניון באר שבע הינו: 1,079,000,000 ש"ח. לעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ט') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט') המצורף כנספח 5 לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.

35. להבטחת אגרות (סדרה י') שועבדו בשעבוד מדרגה שנייה זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק, לרבות הפירות ותגמולי הביטוח הנובעים ממנו. לפרטים אודות השווי של מתחם הקריון ראו הערכת השווי אשר צורפה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ו') סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015.
36. הבטחות שניתנו להבטחת אגרות החוב (סדרות ה' י') של החברה הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.

נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : חברות בנות

סדרה	מועד הנפקה	שם חברה מדרגת	דירוג		סך ערך נקוב במועד ההנפקה (כולל הרחבות והחלפות) (באלפי ש"ח)	סוג ריבית	ריבית נקוב	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	רישום למסחר בבורסה (כן/לא)	מועדי תשלום ריבית	ע.ג. נומינלי ליום 31.03.15 (במיליוני ש"ח)	ע.ג. משוערך ליום 31.03.15 (במיליוני ש"ח)	ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 31.03.15 (במיליוני ש"ח)	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.03.15 (במיליוני ש"ח)	שווי שוק ליום 31.03.15 (במיליוני ש"ח)	מהותיות
			בהנפקה	למועד הדוח												
א'	30/05/07	מעלות	A	A+	(1) 149,598	קבועה	5.5%	4.74%	כן	31 במאי + 30 בנובמבר	105	124	125	2	137	לא מהותי
ג'	28/1/10	מעלות	A	A+	(1) 2,354,380	קבועה	5.85%	6.03%	כן	30 במאי+30 בנובמבר	2,001	2,133	2,183	42	2,602	מהותי
א' אבנת השכרות	27/10/05	מעלות	AA-	AA-	305,000	קבועה	5.3%	5.4%	לא	27 בינואר + 27 באפריל + 27 ביולי + באוקטובר	210	251	249	16	305	לא מהותי

(* ערך בספרים של יתרות אג"ח חברות בנות – כפי שמופיע בספרי הבנות ואינו כולל סכומי התאמות לשווי הוגן שרשמה החברה בעת רכישת בריטיש.

1. אג"ח סדרה א' וסדרה ג' נושאות ריבית שנתית צמודה למדד המחירים לצרכן. בשנים 2010, 2011 ו-2013, בריטיש ביצעה הנפקות אג"ח והחלפות בדרך של הצעת רכש חליפין (סדרות א' ו-ג'), כך ששיעור הריבית האפקטיבי של סדרה ג' ירד לכ- 5.18%.
2. קרן אג"ח סדרה א' עומדת לפירעון ב- 10 תשלומים חצי שנתיים שווים ביום 31 במאי וביום 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2018 (כולל) למעט בשנה הראשונה (2013) שבה יבוצע תשלום אחד בלבד ביום 30 בנובמבר ובשנה האחרונה (2018) שבה יבוצע תשלום אחד בלבד ביום 31 במאי.
3. קרן אג"ח סדרה ג' עומדת לפירעון ב-20 תשלומי חצי שנתיים שווים החל מנובמבר 2013, ביום 30 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2023 (כולל). ביום 1 במאי, 2013, ביצעה בריטיש הקצאה פרטית של אגרות חוב סדרה ג' למשקיעים מסווגים בהיקף של 150 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של בריטיש מיום 2 במאי, 2013 (אסמכתא 2013-01-051871).
4. קרן וריבית אגרות החוב סדרה א' של אבנת השכרות בע"מ (חברה בת (בעקיפין) של החברה (להלן: "אבנת השכרות") עומדות לפירעון בתשלומים רבעוניים שווים של כ-7 מיליון ש"ח קרן וריבית עד 27/7/2020, כאשר יתרת הסכום עומדת לפירעון בתשלום אחד בסך כ-125 מיליון ש"ח ביום 27/10/2020.
5. הנאמן של אגרות החוב סדרה א' הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, האחראים על הסדרה אצל הנאמן הם דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן, דרכי התקשרות: טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271451; דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il; כתובת למשלוח דואר: רח' הירקון 113, תל אביב 63573 או ת.ד. 3524, תל אביב 61034.
6. הנאמן של אגרות החוב סדרה ג' הינו רזניק פז נבו ר.פ.נ. נאמנות 2007 בע"מ (לשעבר: כלל פיננסים נאמנות 2007 בע"מ), האחראי על הסדרה אצל הנאמן הוא עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דרכי התקשרות: טלפון: 03-6393311; פקס: 03-6393316; דוא"ל: michal@rpn.co.il; כתובת למשלוח דואר: יד הרוצים 14 תל אביב 67778.
7. הנאמן של אגרות החוב סדרה א' של אבנת השכרות הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, האחראים על הסדרה אצל הנאמן הם דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן, דרכי התקשרות: טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271451; דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il; כתובת למשלוח דואר: רח' הירקון 113, תל אביב 63573 או ת.ד. 3524, תל אביב 61034.
8. לפרטים בדבר דירוגן של אגרות החוב של החברה ראו דוח דירוג המצ"ב כנספח ו' לדוח דירקטוריון זה.
9. בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א') של אבנת השכרות, התחייבה אבנת השכרות לעמוד באמת מידה פיננסית לפיה יחס כיסוי החוב יחושב אחת לרבעון ביחס לארבע הרבעונים שקדמו לאותו רבעון. היחס שנקבע הוא היחס שבין: (א) כל התקבולים אשר התקבלו מאת השוכרים בארבעת הרבעונים, בניכוי סכום ההוצאות השוטפות של החברה באותה תקופה ובניכוי סך נוסף של 150 אלפי ש"ח לשנה, צמוד למדד. לבין: (ב) סך התשלומים השנתיים למחזיקי אגרות החוב בגין אותה תקופה (קרן, ריבית והצמדה). יחס זה יהיה 1.2 לפחות.
10. למועד הדוח בריטיש עמדה בכל התנאים וההתחייבויות מכח שטרי הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי.
11. להבטחת פרעון כל התשלומים שאבנת השכרות התחייבה לשלם למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות ולהבטחת הקיום המלא של יתר תנאי אגרות החוב, יצרה אבנת השכרות שעבודים ובטוחות כמפורט להלן:
א. שעבוד שוטף ראשון בדרגה על כל רכושה של אבנת השכרות ועל כל זכויותיה, מכל מין וסוג שהוא, לרבות הונה המונפק.

- ב. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, לרבות דרך המחאת זכויות אבנת השכרות מכוח הסכם השכירות שנחתם בינה לבין אבנת (ראה לעיל).
- שעבוד קבוע ראשון בדרגה, לרבות על דרך ההמחאה, על כל זכויות אבנת השכרות מכוח הסכמי השכירות והסכמי הניהול שנחתמו בין אבנת לבין שוכרי הקניון ושהומחו לאבנת השכרות בהתאם להוראות הסכם השכירות ביניהם (ראה להלן).
- ג. שעבוד קבוע ראשון בדרגה, לרבות על דרך המחאה, על כל זכויות אבנת מכוח הסכמי השכירות והסכמי הניהול אשר יחתמו בעתיד בין אבנת לבין שוכרי הקניון, לרבות בטוחות שימסרו מהשוכרים במסגרת הסכמי השכירות.

12. ביום 12 באפריל, 2012, העמידה חברת הבת בריטיש ישראל בע"מ לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה א') של אבנת השכרות (בנאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב כאמור) ערבות אוטונומית בלתי מסוייגת וללא הגבלה בסכום למלוא התחייבות אבנת השכרות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של אבנת השכרות וזאת חלף סכומי כסף במזומן ("כריות ביטחון") אשר הופקדו במועד הנפקת אגרות החוב אצל הנאמן. שחרור "כריות הביטחון" כנגד העמדת הערבות כאמור (בהמשך לתיקון מס' 1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב שנחתם ביום 24.4.2012) אושרה באסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של אבנת השכרות שהתקיימה ביום 13.2.2012.

בנוסף לאמור העמידה החברה ביום 27.1.2014, ערבות נוספת אוטונומית ובלתי מסוייגת לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של אבנת השכרות וזאת מבלי שלעמדתה של החברה קמה לה החובה לעשות כן ולשם חיזוק מעמדם של מחזיקי אגרות החוב של אבנת השכרות.

למעט הבטוחות שניתנו כאמור להבטחת התחייבויות אבנת השכרות כלי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של אבנת השכרות, אין שעבודים או בטחונות בגין אגרות החוב של בריטיש.

נספח ז' - גילוי על הערכת שווי בהתאם לתקנה 8ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1968.

עופר הקריון (עדכון פנימי להערכת שווי)	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2015	עיתוי ההערכה
2,066	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,066	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (מיליוני ש"ח)
- פליקס שופמן סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצה, להלן פרטי השכלתו ונסיונו: - שמאי מקרקעין מוסמך ובוגר B.A בניהול וכלכלה באוניברסיטת תל אביב.	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבניה.	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 6.75% - 7.75% להכנסות משכר דירה - שיעור היוון 8% - 9% להכנסות אחרות.	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר רמת אביב (עדכון פנימי להערכת שווי)	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2015	עיתוי ההערכה
2,095	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,095	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (מיליוני ש"ח)
- פליקס שופמן סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצה, להלן פרטי השכלתו ונסיונו: - שמאי מקרקעין מוסמך ובוגר B.A בניהול וכלכלה באוניברסיטת תל אביב.	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס.	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 6.85% - 7.85% להכנסות משכר דירה - שיעור היוון 8.25% - 10% להכנסות אחרות.	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

דוחות כספיים ליום

31 במרץ, 2015

מליסרון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2015

(בלתי מבוקר)

מליסרון בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2015
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

1	דוח סקירה
2	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
4-6	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
7-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-14	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

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

מ ב ו א

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מליסרון בע"מ וחברות בנות (להלן- הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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.

המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של הקבוצה בתוצאות העסקיות של יישויות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

ה י ק ר ה ס ק י ר ה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מ ס ק נ ה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות 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 בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות 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.

תל-אביב, 28 במאי, 2015

זיו האפט
רואי חשבון

31.12.2014	31.3.2014	31.3.2015	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
95,358	77,060	1,432,489	נכסים שוטפים:
308,309	179,375	167,259	מזומנים ושווי מזומנים
52,307	69,132	46,598	נכסים פיננסיים לזמן קצר
29,405	28,037	26,163	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
* 66,461	* 18,450	72,661	לקוחות
-	582,492	-	חייבים ויתרות חובה
551,840	954,546	1,745,170	נכסים בגין קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה
815,470	661,959	808,128	נכסים לא שוטפים:
636,369	623,933	642,105	הלוואות לזמן ארוך
446,413	447,046	446,202	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
86,116	83,188	85,283	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
8,325	9,322	7,988	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
12,882,701	12,435,171	12,821,000	רכוש קבוע
179	291	174	נדל"ן להשקעה
14,875,573	14,260,910	14,810,880	מסים נדחים
15,427,413	15,215,456	16,556,050	
576,951	* 779,779	574,406	התחייבויות שוטפות:
688,119	* 657,293	687,215	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
72,811	71,727	84,523	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
249,530	* 210,268	210,507	ספקים ונותני שירותים
-	40,000	45,000	זכאים ויתרות-זכות
161,231	138,785	183,594	דיבידנד שהוכרז
-	209,763	-	הפרשות
1,748,642	2,107,615	1,785,245	התחייבויות בגין קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה
6,841,909	6,657,740	7,614,195	התחייבויות לא שוטפות:
1,225,566	1,294,667	1,188,614	אגרות חוב
1,631,782	1,532,159	1,671,020	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
3,076	3,079	3,273	מסים נדחים
* 64,209	* 89,927	63,539	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
9,766,542	9,577,572	10,540,641	התחייבויות לאחרים
3,588,831	3,244,588	3,904,548	הון:
323,398	285,681	325,616	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
3,912,229	3,530,269	4,230,164	זכויות שאינן מקנות שליטה
15,427,413	15,215,456	16,556,050	סה"כ הון
			* סווג מחדש
אופיר שריד	אבי לוי	ליאורה עופר	28 במאי, 2015
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור
			הדוחות הכספיים

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2014	31.3.2014	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,265,664	313,257	314,169	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
357,720	86,565	84,520	עלויות אחזקה ותפעול
907,944	226,692	229,649	רווח גולמי
186,953	(73,106)	(107,269)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
54,998	15,382	13,875	הוצאות הנהלה וכלליות
8,081	3,262	266	הוצאות פרסום ושיווק
38,922	3,561	13,625	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(11,807)	231	39	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,082,547	138,272	121,825	רווח מפעולות רגילות
352,685	35,927	(38,836)	הוצאות מימון
44,846	8,806	11,893	הכנסות מימון
774,708	111,151	172,554	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
198,198	42,476	68,713	מסים על ההכנסה
576,510	68,675	103,841	רווח לתקופה
			רווח כולל אחר לאחר מסים בגין:
183	78	128	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
576,693	68,753	103,969	סך הכל רווח כולל לתקופה
			רווח לתקופה המיוחס ל:
531,328	65,770	98,388	בעלים של חברת האם
45,182	2,905	5,453	זכויות שאינן מקנות שליטה
576,510	68,675	103,841	
			סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
531,511	65,848	98,516	בעלים של חברת האם
45,182	2,905	5,453	זכויות שאינן מקנות שליטה
576,693	68,753	103,969	
			רווח למניה רגילה 1 ש"ח (בש"ח)
			לבעלים של חברת האם:
12.56	1.56	2.32	רווח בסיסי
42,303	42,174	42,428	מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015

הון המיוחס לבעלים של חברת האם									
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
				בלתי מבוקר					
3,912,229	323,398	3,588,831	2,280,120	(8,021)	(3,895)	3,614	1,259,641	57,372	יתרה ליום 1 בינואר 2015 (מבוקר)
									שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2015:
103,969	5,453	98,516	98,388	-	128	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
262,074	-	262,074	-	-	-	-	260,189	1,885	הנפקת מניות
127	-	127	-	-	-	127	-	-	תשלום מבוסס מניות
(45,000)	-	(45,000)	(45,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם למועד המאזן
(435)	(435)	-	-	-	-	-	-	-	פרעון שטרי הון בחברת בת
(2,800)	(2,800)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק בחברה בת
<u>4,230,164</u>	<u>325,616</u>	<u>3,904,548</u>	<u>2,333,508</u>	<u>(8,021)</u>	<u>(3,767)</u>	<u>3,741</u>	<u>1,519,830</u>	<u>59,257</u>	יתרה ליום 31 במרס 2015

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2014

הון המיוחס לבעלים של חברת האם									
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
				בלתי מבוקר					
3,503,116	285,576	3,217,540	1,923,792	(8,021)	(4,078)	4,527	1,244,191	57,129	יתרה ליום 1 בינואר 2014 (מבוקר)
		-							שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2014:
68,753	2,905	65,848	65,770	-	78	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
641	-	641	-	-	-	(367)	997	11	הנפקת מניות לעובדים
559	-	559	-	-	-	559	-	-	תשלום מבוסס מניות
(40,000)	-	(40,000)	(40,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
(2,800)	(2,800)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק בחברה בת
<u>3,530,269</u>	<u>285,681</u>	<u>3,244,588</u>	<u>1,949,562</u>	<u>(8,021)</u>	<u>(4,000)</u>	<u>4,719</u>	<u>1,245,188</u>	<u>57,140</u>	יתרה ליום 31 במרס 2014

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2014 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של חברת האם									
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם	קרן הון בגין	קרן הון בגין	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
				זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	עסקאות תשלום מבוסס מניות			
3,503,116	285,576	3,217,540	1,923,792	(8,021)	(4,078)	4,527	1,244,191	57,129	יתרה ליום 1 בינואר 2014
									שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014:
576,693	45,182	531,511	531,328	-	183	-	-	-	סך הכל רווח כולל לשנה
12,939	-	12,939	-	-	-	(2,754)	15,450	243	הנפקת מניות לעובדים
1,841	-	1,841	-	-	-	1,841	-	-	תשלום מבוסס מניות
(175,000)	-	(175,000)	(175,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
(1,760)	(1,760)	-	-	-	-	-	-	-	פרעון שטרי הון בחברת בת
(5,600)	(5,600)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק בחברה בת
<u>3,912,229</u>	<u>323,398</u>	<u>3,588,831</u>	<u>2,280,120</u>	<u>(8,021)</u>	<u>(3,895)</u>	<u>3,614</u>	<u>1,259,641</u>	<u>57,372</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2014	31.3.2014	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
576,510	68,675	103,841	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח לתקופה התאמות בגין:
			חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו
(8,121)	439	(10,625)	רווח הון ממכירת השקעה בחברה כלולה
(23,298)	-	-	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה פחות והפחותות
(186,953)	73,106	107,269	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
2,940	745	694	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
620	-	-	מסים על ההכנסה ברווח לתקופה
1,841	559	127	הוצאות מימון מהלוואות שניתנו, נטו
198,198	42,476	68,713	ירידת ערך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
4,386	3,378	632	ירידת ערך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
			שערוך והפחתת נכיון תמורה נדחית
(5,966)	(15,550)	(25,581)	שערוך אופציות ותמורה מותנית, נטו
(78,937)	(37,592)	(98,103)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
(1,721)	(34)	583	
(3,488)	-	-	
1,952	(15)	(2,385)	
477,963	136,187	145,165	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
			ירידה בלקוחות
2,398	2,005	3,242	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
2,813	1,807	(8,739)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(2,451)	2,355	5,261	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(1,331)	1,675	(249)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות אחרות
(1,822)	214	(19)	עלייה בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
200	203	197	
(193)	8,259	(307)	
			מזומנים לפעילות שוטפת
8,274	15,838	(21,802)	מס הכנסה שהתקבל (שולם), נטו
486,044	160,284	123,057	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2014	31.3.2014	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
46,699	10,778	-	הלוואות ושטר הון בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(135,427)	(4,526)	143,435	השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
(227,794)	(58,347)	(66,274)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
31,212	-	2,800	תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה
348,987	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בקיזוז מסים
(634)	(151)	(146)	השקעה ברכוש קבוע
(223,063)	(19,701)	5,639	החזר (מתן) הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
(160,020)	(71,947)	85,454	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(175,000)	-	-	דיבידנד ששולם
(5,600)	(2,800)	(2,800)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
21,000	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(310,482)	(19,493)	(17,940)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(82,383)	(76,411)	86	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
96,551	46,284	-	פרעון (מתן) הלוואה לבעלי מניות בחברה בת
(1,427)	(356)	(355)	רכישה נוספת של מניות חברת בת
861,966	-	921,090	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
12,939	641	-	הנפקת מניות לעובדים
(1,604)	(1,307)	(1,000)	פרעון התחייבויות לאחרים
(654,900)	(26,757)	(32,535)	פרעון ופדיון אגרות חוב
(60,648)	-	-	פרעון שטרי הון לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
-	-	262,074	תמורה מהנפקת מניות
(299,588)	(80,199)	1,128,620	מזומנים, נטו, לפעילות מימון
26,436	8,138	1,337,131	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
68,922	68,922	95,358	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה
95,358	77,060	1,432,489	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

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	
31.12.2014	31.3.2014	31.3.2015
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
מבוקר	מבוקר	מבוקר
19,003	25,489	20,454
-	-	7,581
-	40,000	45,000
1,650	-	-
5,000	-	-

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
קיצוז הלוואה שניתנה לשותפים בחברה בת בתמורה לפרעון
שטר הון
דיבידנד שהוכרז
פקדון בנאמנות בגין מימוש נדל"ן
חייבים בגין מימוש נדל"ן

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים :

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2014	31.3.2014	31.3.2015
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
מבוקר	מבוקר	מבוקר
427,692	85,041	81,977
38,666	13,303	9,165

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאור 1 - כללי:

א. מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") הינה הבעלים, המפעילה והמנהלת של מתחמים הכוללים מרכזי קניות ושטחי משרדים להשכרה.

בעלת השליטה בחברה היא חברת עופר השקעות בע"מ (להלן: "עופר השקעות") המחזיקה בכ- 61% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ב. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציינים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. מועד המעבר של החברה לתקני דיווח כספי בינלאומיים הינו 1 בינואר 2005.

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

ד. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן הידוע, שערי החליפין של המטבעות העיקריים ושיעורי השינוי בתקופות הדיווח:

31.12.2014	31.3.2014	31.3.2015	
100.1	99.5	98.5	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
3.889	3.487	3.980	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2014	31.3.2014	31.3.2015	
(0.10)	(0.68)	(1.60)	מדד המחירים לצרכן
12.04	0.46	2.34	דולר של ארה"ב

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב הנקוטים בדוחות הכספיים השנתיים.

ב. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים ותיקונים לתקנים הרלוונטיים לחברה:**1. שיפורים שנתיים לתקני דיווח כספי בינלאומיים – מחזור 2012-2010:**

להלן סקירת תיקונים שנכללו במסגרת השיפורים השנתיים מחזור 2012-2010, שפורסמו בדצמבר 2013, אשר חלים בדרך של יישום למפרע, למעט אם נאמר אחרת להלן, החל מהדוחות הכספיים לתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2015.

תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 24 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור – אנשי מפתח בהנהלה:

להגדרת "צד קשור" בתקן נוספה גם חברה (וכן כל חבר בקבוצה שהחברה היא חלק ממנה) אשר מספקת שירותים של אנשי מפתח בהנהלה לישות המדווחת או לחברה אם של הישות המדווחת (להלן: "חברת הניהול"). בהתאם לכך, יידרש לתת גילוי לסכומים שהוכרו על ידי החברה בגין שירותי חברת הניהול, אולם לא יידרש לתת גילוי לסך התגמול של חברת הניהול לאנשי המפתח בהנהלה שלה עצמה.

השפעת היישום של התיקון, ככל שתהא, תקבל ביטוי בביאורים לדוחות הכספיים לשנת 2015.

2. שיפורים שנתיים לתקני דיווח כספי בינלאומיים – מחזור 2013-2011:

להלן סקירת תיקונים שנכללו במסגרת השיפורים השנתיים מחזור 2013-2011, אשר פורסמו בדצמבר 2013, אשר חלים החל מהדוחות הכספיים לתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2015.

תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 בדבר מדידת שווי הוגן - תחולת סעיף 52 (חריג לעניין מדידת תיק):

החריג בתקן שמאפשר מדידת שווי הוגן של קבוצת נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות על בסיס הפוזיציה נטו תוקן כך שיכלול גם חוזים שהם בתחולה ושמטופלים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 39 (או תקן דיווח כספי בינלאומי 9), ללא קשר אם הם עומדים בהגדרת נכס פיננסי או התחייבות פיננסית.

החברה מיישמת את התיקון בדרך של מכאן ולהבא החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2013.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים :

א. שווי הוגן :

1. טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן:

מכשירים פיננסיים נגזרים - כאשר נגזרים אינם נסחרים בשוק פעיל, שווי הוגן נמדד על פי רוב לפי המודל הבינומי של קוקס, רוס ורובינשטיין לתמחור אופציות, המתחשב בנתונים כמו סיכוני שוק, סיכון אשראי ועוד.

2. 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 נמדד 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.

31.03.2015

סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
167,259	-	-	167,259
23,335	23,335	-	-
190,594	23,335	-	167,259

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך סחירים

נגזרים

ב. קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות:

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

31.12.2014		31.03.2015	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
7,883,211	7,339,715	8,934,164	8,139,127
295,767	273,778	305,446	264,817
1,450,668	1,355,568	1,473,339	1,312,046

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב סחירות שאינן ניתנות להמרה במניות

אגרות חוב לא סחירות

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה

- (1) השווי ההוגן של אגרות החוב הסחירות מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן.
- (2) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה ואגרות חוב לא סחירות מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להתחייבויות דומות בעלות מאפיינים דומים.
- (3) הערך בספרים של אגרות החוב כולל פרמיה/ניכיון, התאמות לשווי הוגן שנרשמו בעת רכישת בריטיש וריבית לשלם.

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

א. הנפקת הון בדרך של הקצאה פרטית

ביום 24 למרץ, 2015 אישר דירקטוריון החברה ביצוע של מספר הצעות פרטיות למשקיעים מוסדיים, להנפקת 1,885,424 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, אשר היוו כ- 4.26% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (לאחר ביצוע ההקצאה הנ"ל) וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 262 מיליון ש"ח. המניות הונפקו מחיר בתמורה לסך של 139 ש"ח למניה.

ב. הנפקת חוב

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 30 במרץ, 2015 הנפיקה החברה אגרות חוב בהיקף כולל של כ- 887.5 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של כ- 921 מיליון ש"ח באמצעות הנפקת שתי סדרות חדשות והרחבת שתי סדרות קיימות בהתאם לפירוט, כדלקמן:

(1) הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות:

- הרחבת אגרות חוב (סדרה ח') - כ- 117.7 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1.099 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 129.4 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 1.17%.
- הרחבת אגרות חוב (סדרה ו') - כ- 154 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1.202 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 185.1 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 1.3%.

(2) הנפקת סדרות אגרות חוב חדשות:

- אגרות החוב סדרה י' וסדרה י"א, צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 1.76% ו- 2.3% בהתאמה. קרן אגרות החוב והריבית ייפרעו ב- 20 תשלומים כדלקמן:
- 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), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 10 בינואר 2016. יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 10 ביולי, 2025.
- הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, החל מיום 10 בינואר 2016 ועד ליום 10 ביולי 2025 (כולל).
- אגרות חוב (סדרה י') (מובטחות בשעבוד מדרגה שנייה על מתחם הקריון) - כ- 322.1 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 322.1 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 1.9%.
 - אגרות חוב (סדרה י"א) (לא מובטחות) - כ- 293.7 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 293.7 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.44%.

במסגרת שטרות הנאמנות לאגרות החוב סדרה י' וסדרה י"א התחייבה החברה:

כי אם הונה העצמי יקטן מתחת לסך של 2.75 מיליארד ש"ח על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, היא תמנע מלבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה. לעניין זה "הונה העצמי של החברה" משמעו הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, כולל זכויות המיעוט.

כמו כן, התחייבה החברה כי לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על החלוקה מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (מהסדרה הרלוונטית) לפירעון מיידי. אי עמידתה של החברה בהתחייבות זו תהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב סדרה י' וסדרה י"א.

כמו כן במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה י"א התחייבה החברה לאי יצירת שעבוד צף (שוטף) על כלל נכסיה אלא אם התקיים לפחות אחד מהתנאים הבאים כפי שפורטו בשטר הנאמנות.

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

בנוסף לאמור לעיל, במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה י' וסדרה יא' התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות אשר אי עמידה בהן מהווה עילה לפירעון מיידי של אגרות החוב כדלקמן:

ביחס לאגרות החוב סדרה י':

- כי הונה העצמי של החברה (הון מיוחס לבעלי המניות של החברה, כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מסך של 2.5 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר.
- עמידה בשווי בטוחתי ביחס לנכס המשועבד שלא יעלה על 80% משווי של הנכס המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב. העמידה בשווי בטוחתי תיבחן במועדים הבאים בלבד: בעת ההנפקה לראשונה של אגרות החוב, בעת הרחבת סדרה, בעת החלפת נכסים משועבדים או בעת שחרור בטוחות פיננסיות (אם וככל שתועמדה בטוחות כאמור) והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב סדרה י'.

ביחס לאגרות חוב סדרה יא':

- כי הונה העצמי של החברה (הון מיוחס לבעלי המניות של החברה, כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לא יפחת מסך של 2.5 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר.
- כי יחס ההון העצמי של החברה כולל זכויות מיעוט על פי דוחות הכספיים המאוחדים האחרונים, בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ- 20% מסך המאזן של החברה המשך שני רבעונים קלאנדאריים רצופים או יותר. לעניין זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות.

יצוין כי התחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות כאמור לעיל, זו תבוטל במידה והחברה תיצור שעבודים במקרים מסויימים, והכל כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה יא'.

ג. דיבידנד שהוכרז

בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, הכריזה החברה בחודש מרץ 2015 על חלוקת דיבידנד בגין רווחי הרבעון הרביעי של שנת 2014 בסך של 45 מיליון ש"ח אשר שולם ב- 26 באפריל, 2015. בתאריך 5 בינואר, 2015 דיווחה החברה כי בכוונתה לחלק בגין רווחי שנת 2015, דיבידנד בסך כולל של 200 מיליון ש"ח (אשר יחולק באופן רבעוני בכל אחת מן השנים הנ"ל, בהתאמה), והכל בכפוף להחלטה ספציפית של דירקטוריון התאגיד בכל רבעון.

ביום 28 במאי 2015 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח, אשר ישולם במהלך חודש יוני, 2015.

ד. מימוש אופציות לעובדים

ביום 27 באפריל, 2015 מימש מנכ"ל החברה 115,654 כתבי אופציה לא סחירים של החברה (אשר היוו את יתרת כתבי האופציה שהוענקו למנכ"ל נכון למועד המימוש) ל-115,654 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה. י, בתמורה לתוספת מימוש בסך של כ- 5,722 אלפי ש"ח.

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

ה. תוכנית תגמול למנכ"ל החברה

ביום 7 במאי, 2015 לאחר בחינת ועדת התגמול ואישור ועדת הדירקטוריון, זימנה החברה אסיפה מיוחדת של בעלי המניות של החברה אשר צפויה להתכנס ביום 15 ביוני, 2015 שעל סדר יומה: אישור עדכונים במדיניות התגמול הקיימת של החברה לתקופה של שלוש שנים וכן אישור התקשרות החברה בהסכם העסקה חדש עם מנכ"ל החברה לתקופה של ארבע שנים נוספות (מיום 20.7.2015). להלן יפורטו עיקרי תנאי העסקה של מנכ"ל החברה המוצעים לאישור: שכר חודשי (שווה לשכר בהתאם להסכם השכר הקיים) צמוד למדד, מענק שנתי שלא יעלה על 12 משכורות חודשיות (ברוטו) בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה כפי שתהיה מעת לעת וכתבי אופציה לא סחירים למניות של החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן, בהיקף המשקף 1% מהון החברה במועד ההענקה (נכון למועד הדוח, 444,080 מניות). האופציות כאמור, תתגבשנה בשלוש מנות שוות (ביום 21 ביולי של כל אחת מהשנים 2016 עד 2018). מועד הפקיעה של שתי המנות הראשונות יהיה בחלוף שלוש שנים ממועד הענקתן (21.7.2018) ומועד הפקיעה של המנה השלישית יהיה בחלוף ארבע שנים ממועד הענקתה (21.7.2019) מחיר המימוש של האופציות ייקבע על פי הגבוה מבין: (א) ממוצע מחיר המניה 30 יום לפני אישור הדירקטוריון; או (ב) מחיר המניה ביום אישור ההקצאה בדירקטוריון בתוספת פרמיה של 5%. עלות ההטבה הצפויה הגלומה בכתבי האופציה שיוקצו כאמור בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות" (נכון לסימולציה שנערכה ביום 6.5.2015) הסתכמה לסך כולל של כ- 9.8 מיליון ש"ח, (המשקף שווי ממוצע לאופציה אחת בסך של כ-22.07 ש"ח) סכום זה ייזקף לרווח והפסד על פני תקופות ההבשלה של כלל כתבי האופציה שהוקצו למנכ"ל.

ביאור 5 - אישור דוחות כספיים:

הדוחות הכספיים אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במאי 2015.

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2015

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

בלתי מבוקר

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2015

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

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

ע מ ד

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

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מליסרון בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד 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 31 במרץ 2015 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

המידע הכלול במידע הכספי הביניים הנפרד המתייחס ליתרה בגין חברות מוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות 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.

תל אביב 28 במאי, 2015

זיו האפט
רואי חשבון

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

31.12.2014	31.3.2014	31.3.2015	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
27,923	33,659	1,370,320	מזומנים ושווי מזומנים
276,902	147,347	136,194	נכסים פיננסיים לזמן קצר
2,841	2,656	2,160	לקוחות
2,596	1,509	3,370	חייבים ויתרות-חובה
-	255	-	מס הכנסה לקבל
460,822	294,787	384,170	חברות בנות
-	85,686	-	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
<u>771,084</u>	<u>565,899</u>	<u>1,896,214</u>	
			נכסים לא שוטפים:
4,105,730	3,724,584	4,182,010	השקעות במוחזקות
2,449,467	2,365,807	2,431,613	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
61,023	59,335	60,440	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
2,251	2,570	2,132	רכוש קבוע
<u>2,084,000</u>	<u>1,979,000</u>	<u>2,066,000</u>	נדליין להשקעה
<u>8,702,471</u>	<u>8,131,296</u>	<u>8,742,195</u>	
<u>9,473,555</u>	<u>8,697,195</u>	<u>10,638,409</u>	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
459,254	465,349	459,328	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
353,564	* 322,381	360,901	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
11,629	7,752	8,422	ספקים ונותני שירותים
99,037	* 70,588	73,183	זכאים ויתרות-זכות
94,035	66,990	113,305	הפרשות
16,205	2,215	4,803	חברות בנות
-	40,000	45,000	דיבידנד שהוכרז
-	123,311	-	הלוואה מחברה בת וריבית שנצברה
<u>1,033,724</u>	<u>1,098,586</u>	<u>1,064,942</u>	
			התחייבויות לא שוטפות:
4,451,818	3,948,861	5,270,210	אגרות חוב
-	37,234	-	הלוואה לזמן ארוך מחברה בת
388,498	356,709	387,868	מסים נדחים
595	631	857	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
* 10,089	* 10,586	9,984	התחייבויות לאחרים
<u>4,851,000</u>	<u>4,354,021</u>	<u>5,668,919</u>	
			הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
1,308,711	1,295,026	1,571,040	הון מניות נפרע וקרנות הון
2,280,120	1,949,562	2,333,508	עודפים
<u>3,588,831</u>	<u>3,244,588</u>	<u>3,904,548</u>	
<u>9,473,555</u>	<u>8,697,195</u>	<u>10,638,409</u>	

* סווג מחדש

28 במאי 2015

אופיר שריד
סמנכ"ל כספיםאבי לוי
מנכ"לליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריוןתאריך אישור
המידע הכספי הנפרד

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2014	31.3.2014	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
169,312	40,838	41,595	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
15,229	3,700	3,831	עלויות אחזקה ותפעול
154,083	37,138	37,764	רווח גולמי
94,209	(4,421)	(19,775)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
248,292	32,717	17,989	
5,334	2,580	(1,975)	הוצאות (הכנסות) שיווק
26,639	7,003	6,605	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,639)	(200)	1,178	הכנסות (הוצאות) אחרות
213,680	22,934	14,537	רווח מפעולות רגילות
163,951	18,521	(20,104)	הוצאות מימון
91,712	13,807	(3,813)	הכנסות מימון
442,148	56,250	77,360	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
583,589	74,470	108,188	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(52,261)	(8,700)	(9,800)	מסים על ההכנסה
531,328	65,770	98,388	רווח לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
183	78	128	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
531,511	65,848	98,516	

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2014	31.3.2014	31.3.2015	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
531,328	65,770	98,388	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
			התאמות בגין:
(442,148)	(56,250)	(77,360)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, בניכוי דיבידנד שהתקבל נטו
(94,209)	4,421	19,775	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
762	181	194	פחת והפחתות
1,841	559	127	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
52,261	8,700	9,800	מסים על ההכנסה ברווח או הפסד לשנה
(6,962)	(5,737)	-	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו בגין הלוואות מצדדים קשורים
			עליית (ירידת) ערך הלוואות מתאגידים בנקאיים אחרים ושינוי
221	317	75	בריבית שנצברה
(30,971)	(44,053)	(80,214)	עלייה (ירידת) ערך אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה
(11,564)	18,031	31,824	הלוואות לחברות מוחזקות - עליית ערך ושינוי בריבית שנצברה
(1,722)	-	583	שיערוך תמורה מותנית
1,645	256	(2,153)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
482	(7,805)	1,039	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
813	999	681	ירידה (עלייה) בלקוחות
(665)	22	(443)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
6,246	(763)	(673)	שינוי ביתרות חברות מוחזקות, נטו
3,310	805	(3,213)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
1,628	(775)	373	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(431)	66	(105)	ירידה בהתחייבויות אחרות
86	122	262	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
10,987	476	(3,118)	
			מזומנים לפעילות שוטפת
41,369	15,840	(2,479)	מיסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו
52,838	8,511	(4,558)	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.3.2014	31.3.2015
31.12.2014	31.3.2014	31.3.2015
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
51	12	(323)
(82,521)	54,182	66,596
(135,684)	(4,739)	142,861
(9,104)	(3,845)	(1,850)
(227,258)	45,610	207,284
(175,000)	-	-
99,886	105,886	-
(266,400)	(121,046)	(15,047)
861,966	-	921,091
12,939	641	-
-	-	262,074
(347,978)	(22,873)	(28,447)
185,413	(37,392)	1,139,671
10,993	16,729	1,342,397
16,930	16,930	27,923
27,923	33,659	1,370,320

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

הלוואות לשוכרים

הלוואות ושטר הון לחברות מוחזקות, נטו

השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו

נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד ששולם

אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו

קבלת (פרעון) הלוואה לזמן ארוך מחברה בת וריבית בגינה

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)

הנפקת מניות לעובדים

תמורה מהנפקת מניות

פרעון אגרות חוב

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף שנה

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2014	31.3.2014
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
	-	414
	-	40,000

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

דיבידנד שהוכרוז

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2014	31.3.2014
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
	200,386	67,338
	85,458	30,658

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

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 ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד' 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 ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2015 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

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. אבי לוי, מנהל כללי;
2. אופיר שריד, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2014 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31.12.2014 היא אפקטיבית.

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

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

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

תאריך: 28 במאי, 2015

מליסרון בע"מ

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר דירקטוריון	_____	28.5.2015
אבי לוי	מנכ"ל	_____	28.5.2015

הצהרת מנהל כללי

אני, אבי לוי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2015 (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 של 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: 28 במאי, 2015

אבי לוי, מנכ"ל

הצהרת סמנכ"ל הכספים

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2015 (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 המשקפים 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, להערכתתי 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: 28 במאי, 2015

אופיר שריד, סמנכ"ל כספים