

מליסרון בע"מ

מקבוצת עופר השקעות

**דוח רבעוני לתקופה
שהסתיימה ביום
31 במרץ, 2016**

תוכן עניינים

- עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד.
- דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2016.
- דוחות כספיים ליום 31 במרץ, 2016.
- 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 2015 (להלן: "הדוח התקופתי")¹

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

1. בסעיף 1 לפרק תיאור עסקי התאגיד (פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו):

1.1. לפרטים בדבר הסדר בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 (להלן: "חוק החברות"), לפיו הוחלפו אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ג') של חברת הבת בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש") באגרות חוב חדשות (סדרה יב') ו- (סדרה יג') של החברה, ראו סעיף 4.2 להלן.

1.2. ביום 10 במאי 2016 התקשרה החברה (באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ, חברה בבעלות מלאה המוחזקת בעקיפין על ידי החברה), עם קבוצת להב, בהסכם לרכישת חלקה של קבוצת להב (50%) בחברת מ.ל.א. הנגב יזמות והשקעות בע"מ ("חברת הנכס"), שהינה בעלת מלוא הזכויות בקניון "עופר גרנד קניון - באר שבע" ובמגרש הסמוך לקניון ("הקניון"), בתמורה לסך של כ- 143,330,000 ש"ח. לאחר השלמת העסקה תחזיק החברה (באמצעות מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ) במלוא הזכויות בחברת הנכס, המחזיקה כאמור במלוא הזכויות בקניון. השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים שונים כפי שנקבעו בהסכם כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 11 במאי 2016 ו- 4 במאי 2016 (אסמכתאות מס': 2016-01-024777 ו- 2016-01-058705 בהתאמה), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2. בסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד (חלוקת דיבידנדים ומדיניות חלוקת דיבידנדים), יתווסף הנתון הבא:

2.1. לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של התאגיד בסך כולל של 55,000,000 ש"ח בגין רווחי הרבעון הראשון של שנת 2016 ראו דיווח מידי של החברה מיום 22 במאי 2016, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

2.2. המפורט בסעיף 4 לפרק תיאור עסקי התאגיד בקשר עם מגבלות על ביצוע חלוקה לבעלי המניות של החברה, יעודכן כדלקמן: בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יב'); (סדרה יג'); (סדרה יד'); ו- (סדרה טו') של החברה, התחייב התאגיד כי אם ההון העצמי של התאגיד יקטן מתחת ל- 2.75 מיליארד ש"ח, במקרה של אגרות החוב (סדרות יב' ו-יג'), ו- 3 מיליארד ש"ח, במקרה של אגרות החוב (סדרות יד' ו-טו'), על פי דוחותיו הכספיים האחרונים הידועים, ימנע התאגיד מלחלק דיבידנד לבעלי מניותיו (לרבות מצב שבעקבות חלוקת דיבידנד כאמור יפחת ההון העצמי של התאגיד כאמור לעיל), וזאת עד שההון העצמי של התאגיד יעלה מעל הסכום הנ"ל על פי דוחותיו הכספיים. בנוסף, חלות מגבלות בקשר עם ביצוע חלוקה במועד בו מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב של החברה לפירעון מידי.

¹ דוח התקופתי של התאגיד לשנת 2015 אשר פורסם ביום 9 במרץ 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-002544).
² העדכון בהתאם לתקנה 39 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, וכולל שינויים או חידושים מהותיים בעסקי התאגיד, בכל עניין שיש לתארו ביחס לדוח התקופתי של התאגיד, וכן מכח הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן (במסגרת פרויקט שיפור דוחות) מחודש ינואר, 2011 (סעיף 43 להנחיה).

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

.3

3.1. סעיף 12.1.2 (נתונים עיקריים של קניון עופר רמת אביב, תל אביב) יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2016				נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 73.4%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
31.12.2015					
2,192	2,192	-	-	-	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
147	37	-	-	-	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
59	(4)	-	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	-	-	-	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
7.11%	7.2%	-	-	-	שיעור תשואה בפועל
500	494	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש ² - מסחרי (ש"ח)
102	99	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש ³ - משרדים (ש"ח)

3.2. סעיף 12.2.2 (נתונים עיקריים של עופר הקריון, קרית ביאליק) יעודכן כמפורט להלן:

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2016				נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
31.12.2015					
2,168	2,168	-	-	-	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
154	39	-	-	-	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
69	(1)	-	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
97%	97%	-	-	-	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.71%	6.75%	-	-	-	שיעור תשואה בפועל
172	171	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש ⁴ - מסחרי (ש"ח)
66	66	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש ⁵ - משרדים (ש"ח)

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

.4

בטבלה בסעיף 18.2 בדוח התקופתי - פרטים בדבר הלוואות מהותיות: חלף הפרטים בשורה 5 בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש, **וזאת החל מה-5 במאי 2016**, ישולבו פרטים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') של החברה⁵, כמפורט להלן כאשר יובהר כי אגרות החוב (סדרה ג') לא היו קיימות במועד הדוח (31 במרץ 2016) וכי האמור להלן בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') תקף החל מיום 5 במאי 2016 וחלף הפירוט בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש (כן יובהר, כי בריטיש תמשיך לחוב כלפי מליסרון מכוח אגרות החוב (סדרה ג'), באמצעות אגרת חוב בין חברתית, כפי שמפורט בסעיף 4.2 להלן):

3 חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות התאגיד מודמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחנייה.
4 חישוב דמי שכירות ממוצעים נעשה ביחס להכנסות התאגיד מודמי שכירות בלבד, לא כולל הכנסות מדמי ניהול וחנייה.
5 לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ג') של החברה ראו דוח הצעת מדף שפורסם ביום 4 במאי 2016 (אסמכתא מס': 059503-01-2016), לרבות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג'), המצורף לדוח הצעת המדף כאמור.

שם הלווה	תאריך נטילת הלוואה	מאפייני המלווה	יתרת הלוואה (קרן משוערכת) בסמוך למועד פרסום דוח זה (במיליוני ש"ח)	לוח סילוקין (קרן)	ריבית	מנגנוני הצמדה	בטוחות	מגבלות החלות על התאגיד (כולל אמות מידה פיננסיות)	מנגנון CROSS DEFAULT
התאגיד	5/5/2016	ציבור	1,875	14 תשלומים חצי שנתיים שווים בין השנים 2016-2022, וכן תשלום נוסף בחודש מאי 2023	שנתית קבועה, בשיעור תשלום פעמיים בשנה, בשיעור של 2.925% כל תשלום, בימים 30 בנובמבר ו-30 במאי של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2023 (כולל), ולמעט בשנה האחרונה (2023) בה יבוצע תשלום ביום 30 במאי בלבד	מדד המחירים לצרכן לחודש נובמבר 2009	<p>הונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 2.5 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר; יחס ההון עצמי של החברה כולל זכויות מיעוט על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-20% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין סעיף זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות כמשמעותן בדוחות הכספיים של החברה; היחס בין סך ההתחייבויות לבין סך הנכסים (LTV) של בריטיש על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו לפי העניין, לא יעלה על 55%. "סך ההתחייבויות" בס"ק זה משמעו: סך האשראי וההתחייבויות של בריטיש לגופים פיננסיים ואחרים (פארי), בניכוי חלק המיעוט בחוב ובתוספת חובות של חברות כלולות לפי שיעור ההחזקה בהן ובניכוי מזומנים ללא חלק המיעוט במזומנים ובתוספת מזומנים של חברות כלולות לפי שיעור האחזקה בהן. למען הסר ספק מובהר כי "סך ההתחייבויות" לא יכלול אשראי שהועמד לבריטיש על ידי החברה ו/או התחייבות של בריטיש כלפי החברה.</p> <p>"סך הנכסים" בס"ק זה משמעו: סך נדל"ן להשקעה של בריטיש בניכוי חלק המיעוט בנדל"ן להשקעה ובתוספת נדל"ן להשקעה של חברות כלולות לפי שיעור ההחזקה בהן; איסור על חלוקת דיבידנד במקרה שהונה העצמי של החברה יקטן מתחת ל-2.75 מיליארד ש"ח וכן איסור על ביצוע חלוקה במקרה שבמועד החלטה על החלוקה מתקיימת עילת העמדה לפירעון מיידי בהתאם לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג).</p>	<p>קיים, כלפי סדרת אגרות חוב אחרות של החברה או של חברות בבעלותה המלאה, אחת או יותר; כלפי חוב לא מובטח (חוב ללא ביטחונות ו/או שעבודים) שנטלו החברה או חברות בשליטתה מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי אחר בהיקף העולה על 150 מיליון ש"ח (לא כולל חוב ללא זכות חזרה לחברה (Non Recourse), וכן במקרה בו מוסד פיננסי העמיד לפירעון מיידי אשראי שנטלה בריטיש בסכום העולה על 160 מיליון ש"ח ובריטיש לא פרעה אותו בתוך 45 יום מהמועד שבו הועמד לפירעון כאמור; וכן אם יממשו בעלי שעבודים את השעבודים שיש להם על נכסי החברה, כולם או רובם.</p>	

4.1 כמו כן, עמודת "מגבלות החלות על התאגיד" בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו') של החברה תעודכן כדלקמן: השווי הבטוחתי במועד בדיקה (היינו ביום 31 במרץ 2016 - עמד על- 40.0% ובסמוך למועד פרסום דוח זה, היינו ביום 22 במאי 2016 - עמד על- 39.4%).

4.2 בהמשך לדיווחי החברה בקשר עם אישור הסדר בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות, לפיו תוחלפנה אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש (להלן: "**אגרות החוב של בריטיש**") באגרות חוב חדשות (סדרה יב') ו- (סדרה יג') של החברה, בהתאמה (להלן: "**אגרות החוב המחליפות**" ו- "**ההסדר**"), ביום 30 במרץ 2016 אישרו אסיפות מחזיקי אגרות החוב של בריטיש את ההסדר ברוב הנדרש על פי הוראות סעיף 350 לחוק החברות.

ביום 6 באפריל 2016, לאחר אישור אסיפות המחזיקים של אגרות החוב של בריטיש כאמור, הגישו בריטיש והחברה בקשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב לצורך אישור ההסדר. ביום 18 באפריל 2016, לאחר חלוף התקופה הקבועה בתקנה 34 לתקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב 2002, הגישו החברה ובריטיש לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה סופית למתן צו ופסיקתא לאישור ההסדר. ביום 26 באפריל 2016 אישר בית המשפט המחוזי בתל אביב את ההסדר.

המועד הקובע להחלפת אגרות החוב של בריטיש באגרות החוב המחליפות התקיים ביום 5 במאי 2016. בהתאם, במועד כאמור הופסק המסחר באגרות החוב של הבריטיש אשר הוחלפו באגרות החוב המחליפות (מכוח דוח הצעת מדף של החברה).

בהתאם, ביום 5 במאי 2016 הופסק המסחר באגרות החוב של בריטיש ואגרות החוב הנ"ל הוחלפו באגרות חוב המחליפות, לפי העניין. ביום 8 במאי 2016 נמחקו אגרות החוב של בריטיש מן הרישום למסחר בבורסה (כך שלאחר המחיקה לא נותרו בבריטיש ניירות ערך רשומים למסחר).

עם השלמת ההסדר והחלפת אגרות החוב של בריטיש באגרות חוב המחליפות, חדלה בריטיש להיות "חברת אגרות חוב" (כמשמעות מונח זה בחוק החברות) ו-"תאגיד מדווח" (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968).

יצוין כי בריטיש תהיה ערבה כלפי מחזיקי אגרות חוב המחליפות לקיום כל התחייבויותיה של החברה כלפי כל סדרה ממחזיקי אגרות חוב המחליפות, בערבות אוטונומית בלתי מסויגת וללא כל תנאי (למעט אלה המנויים בכתבי הערבות), ללא הגבלה בסכום, אשר אינה ניתנת לשינוי אלא באותם התנאים בהם ניתן לשנות את שטרי הנאמנות של אגרות חוב המחליפות, לפי העניין, לקיום כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב המחליפות לפי העניין, במועדן, לרבות לביצוע המלא והמדויק של כל התשלומים בהם חייבת החברה בגין אגרות חוב המחליפות, לפי העניין, בהתאם להוראות שטר הנאמנות הרלוונטי, לרבות תשלום מלוא החוב בקשר עם אגרות חוב המחליפות של החברה לפי העניין, בגין קרן, ריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) והפרשי הצמדה.

כמו כן יצוין כי מלוא הזכויות של החברה מכוח אגרות החוב הבין חברתיות (כפי שמתוארות בסעיף 18.3.4 לדוח התקופתי), אשר במסגרתן חייבת בריטיש כלפי החברה מכוח אגרות החוב של בריטיש, לפי העניין, תשועבדנה כל אחת בשעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, לטובת כל אחד מהנאמנים עבור מחזיקי אגרות חוב המחליפות, לפי העניין.

לפרטים נוספים ראו ביאור 4.ב. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2016 (להלן: "הדוחות הכספיים") ודוחות מיידים של החברה מיום 5 במאי 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-059980); מיום 4 במאי 2016 (אסמכתאות מס': 2016-01-059503; 2016-01-058834); מיום 27 באפריל 2016 (אסמכתאות מס': 2016-01-055858; 2016-01-055741); 19 באפריל (אסמכתאות מס': 2016-01-051652; 2016-01-051898); 6 באפריל (אסמכתא מס': 2016-01-042907); 31 במרץ 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-020562); מיום 28 במרץ 2016 (אסמכתאות מס': 2016-01-015828; 2016-01-015663), מיום 23 במרץ 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-013233), מיום 17 במרץ 2016 (אסמכתאות מס': 2016-01-009081; 2016-01-008622); מיום 15 במרץ 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-006456); מיום 8 במרץ 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-002262); אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

4.3

ביום 12 באפריל 2016 פרסם התאגיד תיקון לתשקיף המדף של החברה הנושא תאריך 30 במאי 2014 (על תיקוניו), לצורך הנפקת אגרות חוב חדשות (סדרה טו') ו- (סדרה יד') המובטחות (אגרות החוב (סדרה יד') בלבד), במשכנתה מדרגה שלישית, ללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות אבנת בע"מ (חברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה) (להלן: "אבנת") - בעופר הקניון הגדול- פתח תקווה (להלן: "השעבוד מדרגה שלישית" ו- "הקניון"), וכן שעבוד שוטף, שני בדרגה, ללא הגבלה בסכום על כל זכויות אבנת לקבלת פירות הנובעים ו/או שינבעו ממגדל המיועד למשרדים ומלוניית, המהווה חלק מהקניון; שעבוד קבוע ראשון בדרגה על תגמולי הביטוח בקשר עם עבודות ההקמה במגדל; לאחר השלמת המגדל, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על תגמולי ביטוח בהתאם לפוליסת ביטוח אש מורחב בקשר עם המגדל; שעבוד קבוע שני בדרגה, על תגמולי ביטוח בהתאם לפוליסת ביטוח אש מורחב בקשר עם הקומה השלישית בקניון; וכן- שעבוד קבוע, שליש בדרגה על תגמולי ביטוח, בהתאם לפוליסת ביטוח אש מורחב בקשר עם הקומה הראשונה והשנייה בקניון. יובהר כי לאחר מחיקת שעבודים הקיימים בקשר עם הקניון לטובת אגרות החוב (סדרה א') של אבנת השכרות בע"מ ו/או השעבודים לאגרות החוב (סדרה ז') של מליסרון, יהפוך השעבוד מדרגה שלישית מאליו ולפי העניין לשעבוד מדרגה שנייה ו/או מדרגה ראשונה, דהיינו, ולשם הדוגמה, ככל שימחקו השעבודים לסדרה א' כאמור, תימחק המשכנתה הראשונה בדרגה בלבד, השעבודים לסדרה ז' כאמור יהפכו לשעבודים מדרגה ראשונה, לפי העניין, ואילו השעבוד מדרגה שלישית יהפוך למשכנתה מדרגה שנייה תוך המרת השעבודים על תגמולי הביטוח, לפי העניין.

לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים של התאגיד מיום 9 במאי 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-061768) 12 באפריל 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-047341); מיום 11 באפריל 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-046669); מיום 5 באפריל 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-042301); מיום 29 במרץ 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-018159); מיום 28 במרץ 2016 (אסמכתא מס' 2016-01-016359); מיום 23 במרץ 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-013368), דיווח מיידים מיום 9 במרץ 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-002640), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

4.4

ביום 18 באפריל 2016 פרסם התאגיד דוח הצעת מדף (אסמכתא מס': 2016-01-050488) על פי תשקיף המדף כאמור בסעיף 4.3 לעיל (לרבות התיקון כאמור), לפיו הנפיק התאגיד אגרות חוב בהיקף של 1,186,732,000 ש"ח ע.נ בתמורה לסך (ברוטו) של כ-1.181 מיליארד ש"ח, באמצעות הנפקת שתי סדרות אגרות חוב חדשות והרחבת סדרת אגרות חוב קיימת בהתאם לפירוט להלן:

הנפקת אגרות חוב חדשות (סדרה יד') - 544,601,000 ש"ח ע.נ.; הנפקת אגרות חוב חדשות (סדרה טו') - 377,992,000 ש"ח ע.נ.; והרחבת סדרת אגרות חוב קיימות (סדרה יא') - 264,139,000. לפרטים נוספים ראו ביאור 4.4 לדוחות הכספיים וכן דוחות מידיים של התאגיד מיום 20 באפריל (אסמכתא מס': 2016-01-053221); מיום 19 באפריל 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-052237); מיום 18 באפריל 2016 (אסמכתא מס' 2016-01-050488); מיום 17 באפריל (אסמכתא מס': 2016-01-049702); ומיום 28 במרץ 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-015819) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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

לפרטים בדבר מתן דירוג 'ilAA-' על ידי חברת הדירוג Standard & Poor's Maalot, לתאגיד ולאגרות החוב שהונפקו על ידי התאגיד ראה דוחות מידיים של החברה מיום 17 באפריל 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-050206); מיום 31 במרץ 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-020571); ומיום 10 במרץ 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-003828), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

6. סעיף 7 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" (תקנה 20 - מסחר בבורסה - ניירות ערך שנרשמו למסחר או שהופסק בהם המסחר בתקופת הדוח), יעודכן כמפורט להלן:

להנפקת אגרות חוב חדשות (סדרות יב', יג') של החברה ראו סעיפים 4.2 לעיל; להנפקת אגרות חוב חדשות (סדרות טו' ו-יד') של החברה, וכן הרחבת אגרות חוב (סדרה יא') של החברה ראו סעיפים 4.3-4.4 לעיל.

7. סעיף 20.2 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" (החלטות אסיפה כללית מיוחדת), יעודכן כמפורט להלן:

לפרטים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה ראו דוח זימון אסיפה מיום 5 במאי 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-060331) אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

22 במאי, 2015

מליסרון בע"מ

תאריך

נחתם על ידי: גבי ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון

מר אבי לוי, מנכ"ל התאגיד

**דוח הדירקטוריון על מצב עסקי
התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום
31 במרץ, 2016**

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016

פרופיל החברה

החברה הינה הבעלים והמנהלת של נכסים מניבים באיכות גבוהה הממוקמים במרכזי הערים הגדולות בישראל.

מצבת הנכסים מתמקדת בנכסים קמעונאיים (מרכזי קניות) הממוקמים במיקומים מרכזיים במרכזי הערים הגדולות ובמתחמי משרדים המשווקים בעיקר לקהיליית חברות ההי טק הבינלאומיות והישראליות.

נכון ליום 31 במרץ, 2016 בבעלות החברה ובניהולה 25 נכסים מניבים, כ- 666 אלף מ"ר שטחי השכרה המאוכלסים בשיעור תפוסה גבוהים של כ- 98%.

שווי השוק של החברה עולה על 5 מיליארד ש"ח והיא נסחרת במדד המעו"ף (מדד ת"א 25) הכולל את 25 המניות בעלות שווי השוק הגבוה ביותר בבורסה בתל אביב, מדד נדלן 15 ומדד תל דיבידנד.

האסטרטגיה העסקית

האסטרטגיה העיקרית מבוססת על יצירת ערך לאורך זמן באמצעות הנבת תזרים מזומנים יציב ועליית שווי מתמדת של צבר הנכסים. על מנת להשיג יעדי אסטרטגיה זו, החברה פועלת באופן הבא:

- הגדלת בסיס הנכסים בדרך של מיזוגים, רכישות, יזום והקמת נכסים חדשים
- ניהול אקטיבי של מכלול הנכסים לצורך יצירת פדיונות גבוהים אצל השוכרים אשר ישמשו כמנוע להמשך צמיחה במחירי השכירות
- הגברת היעילות התפעולית בנכסים
- נקיטת גישה יזומה להשבחת תמהילי הקניונים בהתאם להעדפות הצרכנים
- השקעות תדירות בחידוש ונראות הנכסים, שיפור הנכסים הקיימים ומיצוי הזכויות הקיימות בהם
- מיקוד עסקי בפעילויות הסינרגטיות לפעילות הליבה של החברה
- שימור החוסן הפיננסי והנגישות הישירה לשוק ההון

קמעונאות

בשוק המשתנה באופן תדיר, איכות גבוהה של ניהול ומיקום מיטבי של הקניונים ממשיכים לתת ביצועים עודפים מהותית על פני השאר. תחום הקמעונאות משתנה לעיתים תכופות בין אם כתוצאה מטעמים המשתנה של הלקוחות, תכתיבי אופנה מתחלפים ושינויים בהרגלי הצריכה ובין אם כתוצאה ממשברים כלכליים, מחאות כלכליות וכו' העשויים לגרום לשינוי בצריכה הפרטית - איך והיכן הם נוהגים לקנות.

רשתות קמעונאיות וחנויות קטנות שלא יסתגלו למודלים עסקיים חדשים, יחדלו מלהתקיים. בהסתכלות קדימה, אנו מאמינים שלמרות המהמורות שעובר שוק הקמעונאות, ציבור הלקוחות ימשיך להעדיף קניונים בעלי נגישות מקסימלית, תמהיל מושלם, אווירת פנאי וניהול אקטיבי ומעודכן הקשוב להעדפות הצרכנים.

בעלי הנכסים שידעו להציע לדיירים גמישות לשינוי בשטחים והתאמתם למודל העסקי שלהם, ויקנו לצרכנים אווירת פנאי, חווית קניות, שירותי הסעדה, נגישות ושירותי ערך מוסף שונים יצליחו למשוך ולעודד צרכנים להגיע לקניון ולשהות בו זמן רב יותר.

במליסרון אנו מאמינים בהקניית חוויה משולבת שלמה.

מתחמי היי טק ומשרדים

שוק הנדל"ן למשרדים מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממבחר גדול של פרויקטים ומבנים קיימים וכן פרויקטים רבים הנמצאים בשלבי הקמה שונים. התחרות בתחום זה הינה בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית.

תנופת הייזום במשק וריבוי האלטרנטיבות הקיימות בשוק, לא צפויה להיות בעלת השפעה מהותית על מצבו של התאגיד, ממספר סיבות: (1) לחברה חשיפה גדולה יותר לשוכרים מענף ההיי-טק, שם נמשכת הפריחה; (2) מתחמי המשרדים של החברה הינם פארקי משרדים, המציעים לחברות, ובראשם חברות ההיי-טק, שירותים ייחודיים שלא ניתנים בבנייני משרדים רגילים כגון, מתחם סגור ומאובטח, הסעדה מגוונת וברמה טובה, חנייה נוחה, שירותים קהילתיים, שטחי מסחר, שטחים ציבוריים ירוקים נרחבים וסביבת עבודה זמינות גבוהה של העובדים; (3) חלק התאגיד בשוק נכסי הנדל"ן למשרדים הוא קטן. כמו כן, הקבוצה מתמודדת עם התחרות בשוק זה באמצעות מיצוב גבוה של נכסיה (בעיקר מבחינת תשתיות, גמר ונגישות), והתאמתם לשוכרים הפוטנציאליים.

לרוב החברה מרחיבה פעילות זו ע"י בנייה יעודית לשוכרים גדולים, לתקופות שכירות ארוכות. הבנייה הייעודית מעניקה פתרון שלם ללקוח, והיא כוללת שיתוף פעולה מלא עם השוכר עד למתן מענה מושלם לכל דרישות השוכר.

בהתאם החלה החברה בשנת 2015 בעבודות לבניית פארק עופר פתח תקווה שלב ב' ופיתוח התוכניות להרחבת פארק עופר יוקנעם בהתאם לדרישות השוכרים.

בנוסף החברה החלה השנה בפיתוח הקרקע שנרכשה בספטמבר 2015 במתחם שרונה בתל אביב, להקמת מבנה משרדים ומסחר בהיקף של כ- 114 אלף מ"ר.

הסביבה העסקית

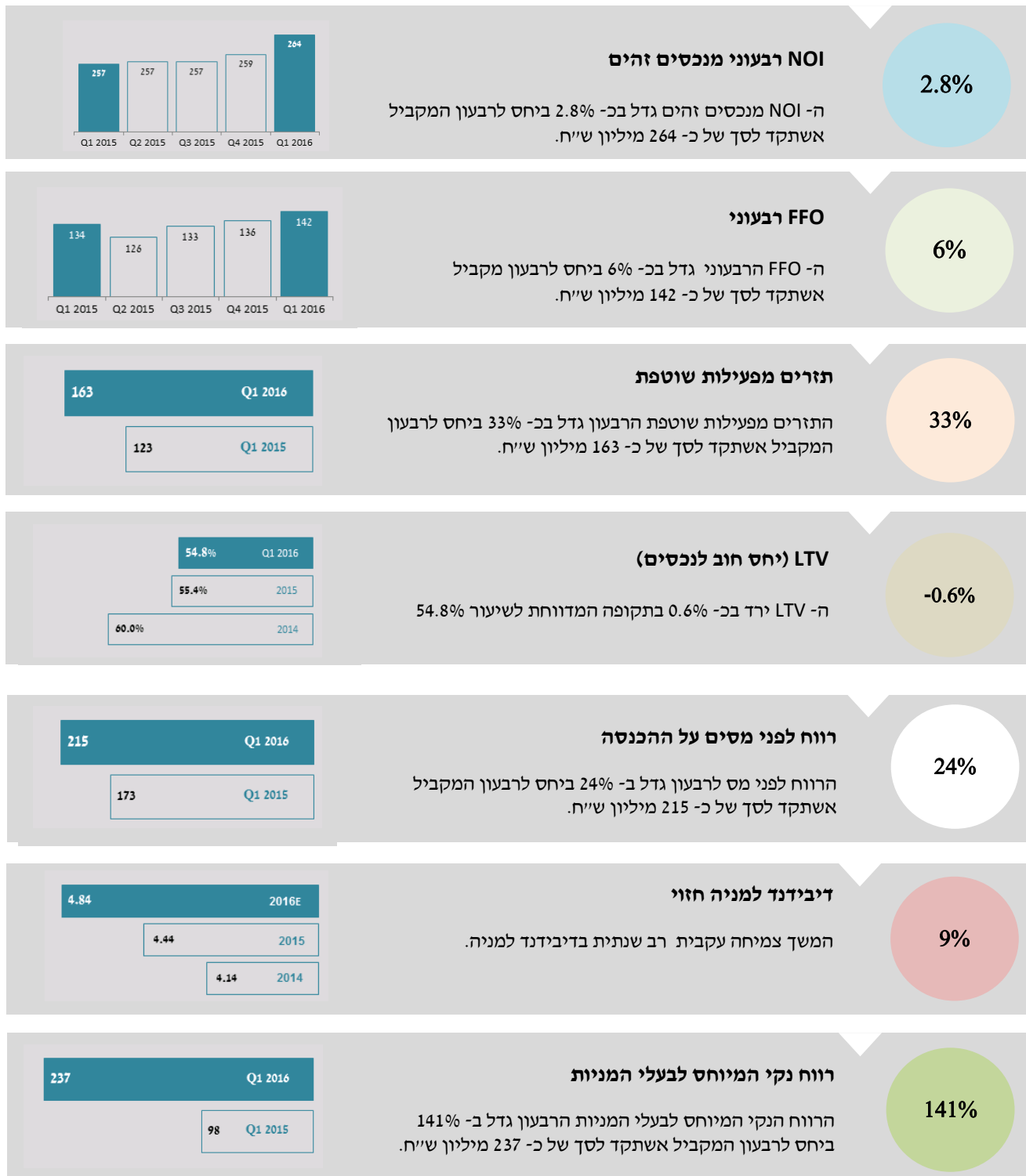
הסביבה העסקית בה פועלת החברה מושפעת מהמצב הכלכלי והביטחוני במשק, מהמצב בשוקי ההון בארץ ובעולם ובעיקר משינויים מהותיים בשיעורי הריבית ארוכת הטווח ובמרווחי הריבית, המשפיעים על עלות גיוס מקורות החוב ארוכי הטווח של הקבוצה, וכן על שיעורי ההיוון התפעוליים לפיהן משוערכים הנכסים ("Cap Rate").

ע"פ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, גדלה האוכלוסייה בישראל בשנת 2015 ב-2.0%, כך שהתוצר המקומי הגולמי לנפש עלה ב- 0.3% לאחר עלייה של 0.6% בשנת 2014. בשנת 2015 עלתה ההוצאה לצריכה פרטית ב-4.5%, לאחר עלייה של 3.7% ב-2014. בניכוי גידול האוכלוסייה ב-2.0% עלתה ההוצאה לצריכה פרטית לנפש ב- 2.4%. ההוצאה לצריכת מוצרים בני קיימא ירדה ב- 2.2% לנפש, ההוצאה לצריכת מוצרי בני קיימא למחצה (הלבשה, הנעלה וכדומה) ירדה ב- 0.3% לנפש וההוצאה לצריכה שוטפת (מזון, דיר, דלק, שירותים וכדומה) עלתה ב-2.5% לנפש.

הנהלת החברה מעריכה כי הפיזור הרחב של תיק הנכסים שבבעלותה, התחזוקה והניהול השוטף האקטיבי של הנכסים, שיעורי התפוסה הגבוהים והמגוון הרחב של עסקים הקיים בקניונים ובמרכזים מסחריים הממוקמים בעיקר באזורי ביקוש, עשויים להקטין את היקף הפגיעה הנובעת ממצב המשק (אם בכלל) בעסקיה השוטפים.

לנוכח אופי הפעילות של החברה, מבנה ההון שלה ונכסיה, לחברה יכולת טובה לגיוס משאבים גם בשוק ההון וגם ממוסדות פיננסים.

ביצועינו לתקופה המדווחת



מצבת הנכסים המניבים

סיכום נתונים עיקריים על נכסי החברה המהותיים ליום 31 במרץ, 2016

חלק הקבוצה בשווי נדל"ן בהקמה וזכויות	חלק הקבוצה בשווי נדל"ן מניב	NOI שנתי מותאם (*)	עומס פדיון מצטבר לתקופה	שיעור תפוסה לתום תקופה	חלק הקבוצה ב- NOI לתקופה	חלק הקבוצה בשטחי השכרה (GLA)	אחוז בעלות אפקטיבי בנכס	שם הנכס, מיקום
במיליוני ש"ח			%	%	במיליוני ש"ח	במ"ר		
30	2,138	159	12.0%	98%	39	87,940	100%	עופר קריון, קרית ביאליק
-	2,192	150	11.7%	100%	37	30,281	73.4%	קניון עופר, רמת אביב
5	1,426	102	9.3%	99%	25	56,000	100%	עופר גרנד, חיפה
101	1,303	91	11.7%	100%	22	36,343	100%	עופר הקניון הגדול, פתח תקווה
-	1,245	89	9.7%	99.8%	22	41,130	100%	קניון עופר, רחובות
-	714	55	8.4%	99.4%	13	41,200	72%	עופר בילו סנטר אוטלט, צומת בילו
11	530	42	10.0%	92.4%	12	25,137	50%	עופר גרנד, באר שבע
67	621	45	-	100%	11	43,888	50%	פארק עופר פתח תקווה
214	10,169	733		98.8%	181	361,919		סך נכסים מהותיים
-	(783)	(55)		-	(13)	(19,591)		בנטרול חלק המיעוט
548	4,406	332		96.9%	82	323,041		שאר הנכסים המניבים
762	13,792	1,010		97.8%	250	665,369		סה"כ נכסים מניבים
14,554								סך שווי נדל"ן להשקעה חלק הקבוצה האפקטיבי (מאוחד מורחב)

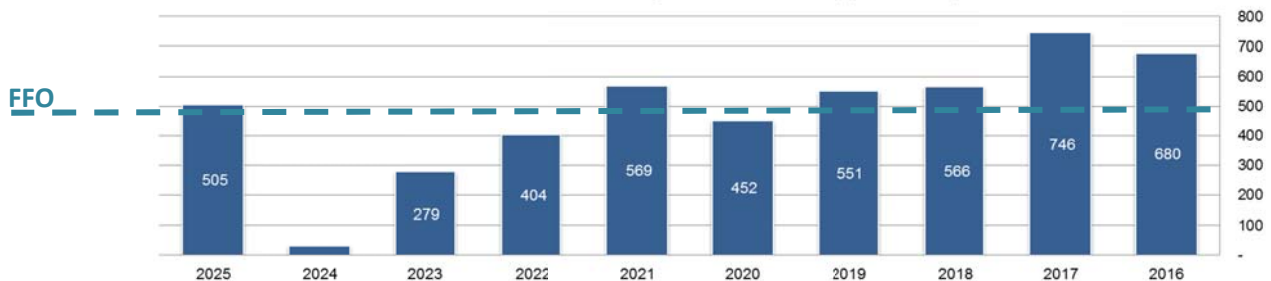
(* ה- NOI המותאם כולל הכנסות מחוזים שנחתמו וטרם הניבו באופן שנתי מלא.

פריסת פרעונות החוב ליום המאזן על פני השנים

סך יתרת ע.ג. צמודה	פריסת פרעונות על פני השנים (במיליוני ₪)										ריבית אפקטיבית משוקלת	מח"מ	מהות	מקור המימון
	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	1-9 2016				
730	-	-	-	-	-	642	23	23	23	18	4.2%	3.91	בנק לאומי	בנקאי
44	-	6	6	6	5	5	5	4	4	3	6.29%	4.15	אחר	
1,028	-	13	1	216	146	193	49	47	45	317	4.51%	3.06	מקבץ הלוואות	מוסדי
89	-	-	-	-	-	-	-	18	35	35	4.74%	1.14	סדרה א' בריטיש	ציבורי
1,878	-	-	125	250	250	250	250	250	250	250	5.18%	3.39	סדרה ג' בריטיש	
328	-	-	-	-	-	-	-	-	164	164	3.60%	0.91	סדרה ד' מליסרון	
1,268	-	-	-	-	-	1,166	29	29	29	15	4.23%	3.73	סדרה ה' מליסרון	
1,023	-	-	135	135	135	135	135	135	135	81	3.81%	3.93	סדרה ו' מליסרון	
351	-	-	-	-	-	321	8	8	8	8	3.46%	4.03	סדרה ז' מליסרון	
926	-	-	-	819	19	19	19	19	19	10	1.97%	5.07	סדרה ח' מליסרון	
618	-	-	-	-	-	544	20	20	20	15	2.31%	3.82	סדרה ט' מליסרון	
319	264	6	6	6	6	6	6	6	6	3	1.76%	7.80	סדרה י' מליסרון	
291	241	6	6	6	6	6	6	6	6	3	2.30%	7.62	סדרה יא' מליסרון	
297	-	-	-	-	-	-	-	297	-	-	0.6%	2.56	סדרה 3	נע"מ
9,190	505	32	279	1,437	569	3,288	551	863	746	921	3.75%	3.88	סך פרעונות	

-	-	-	3,033	-	2,836	-	-	-	1,241			מתוכו פרעון חוב מובטח בשיעבוד
-	-	-	2,145	-	6,812	-	-	-	516			שווי הנכס המשועבד
			48%		42%				47%			שיעור LTV הנכס המשועבד
4,784	505	32	279	404	569	452	551	566	746	680		קצב פרעונות קרן שוטפים שנתיים בנטרול שיחלוף חובות מובטחים בנדל"ן

קצב פרעונות קרן שוטפים בנטרול שיחלוף חובות מובטחים בנדל"ן



1 מרכיב "בלון" על חוב שכנגדו שועבד פארק עופר פתח תקווה (חלק התאגיד 50%)

2 מרכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו עופר הקריון, קניון עופר רמת אביב, הקניון הגדול בפתח תקווה וגראנד באר שבע. בתוספת יתרת חוב שלא נפרע מסדרה י" לה שיעבוד שני על הקריון, יחס ה-LTV עולה ל 46%.

3 מרכיבי "בלון" על חובות שכנגדם שועבדו מתחם אוטלטל ביילו סנטר וגרנד עופר חיפה

ניתן לראות בטבלה לעיל כי ה- FFO המייצג מכסה את קצב פירעונות הקרן (מנוטרלים פירעונות בלון של חובות מובטחים בנדל"ן) על פני השנים, ולגבי פירעונות ה"בלון" באותו מועד גם הנכס ישתחרר משעבוד ונוכל למחזר את החוב כנגד שעבודו מחדש.

ביום 18 באפריל, 2016 הנפיקה החברה אגרות חוב בהיקף כולל של כ- 1,186.7 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של כ- 1,169.2 מיליון ש"ח. היקף ההנפקה, תמהיל הסדרות ולוחות הפירעון שהוצעו, נועד לשרת בצורה מיטבית הן את שיחלוף פירעונות החוב של השנים 2016 – 2017, תוך הארכת המח"מ והקטנת הריבית וכן כחלק מהיערכות החברה לפירעונות החובות המובטחים בשעבוד נדל"ן בשנת 2020. לפרטים נוספים ראה פרק אירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחריה.

שיעור המינוף (LTV) של הקבוצה

31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.3.2016	
באלפי ש"ח				
9,275,015	8,452,875	8,315,470	8,229,653	חוב פיננסי נטו (בדוח המאוחד המורחב)
372,351	302,661	263,615	247,154	בנטרול הפרשים מקוריים ופרמיה
8,902,664	8,150,214	8,051,855	7,982,499	סך חוב פיננסי נטו
13,852,487	13,613,572	14,532,642	14,554,445	חלק התאגיד בנדל"ן להשקעה (דוח מאוחד מורחב)
64.3%	60%	55.4%	54.8%	יחס LTV (Loan To Value)

טבלה 8: השינויים בשיעור המינוף במהלך התקופה המדווחת	
55.4%	שיעור מינוף שחושב ליום 31 בדצמבר, 2015
(1.12%)	תזרים מפעילות שוטפת לתקופה המדווחת
0.39%	דיבידנד ששולם במהלך התקופה
(0.45%)	גידול (קטון) בערך ההתחייבותי בגין שינוי בשיעור המדד
0.11%	החזר תמורה מימוש נדל"ן להשקעה
0.47%	השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה ו- CAPX
54.8%	שיעור מינוף מחושב ליום 31 במרץ, 2016

הסבר לשינוי ברמת ה- LTV (יחס הלוואות לנכסים) במהלך השנה:

החברה ייצרה תזרים מזומנים שוטף במהלך הרבעון בסך של כ- 163 מיליון ש"ח אשר קוזז בחלקו בשל תשלום דיבידנדים בסך 57 מיליון ש"ח.

בנוסף, ירידת המדד מתחילת השנה בשיעור של 0.9% הביאה לירידה של כ- 66 מיליון ש"ח בחוב הפיננסי ותרמה גם כן להורדת שיעור המינוף.

השקעות שבוצעו הרבעון בנדל"ן להשקעה בהקמה ותשלום התחשבויות בסך כ- 16 מיליון ש"ח בהמשך לעסקת מכירת נכס מיתנו במעט את הירידה בשיעור המינוף.

דירוג אשראי

בתחילת חודש ספטמבר 2015 העלתה חברת הדירוג מעלות Poor's & Standard את דירוג האשראי לזמן ארוך של החברה וחברות בשליטתה לדירוג: / Stable ilAA- בשל ירידה עקבית במינוף וצפי להמשך מגמה ובסוף חודש מרץ 2016 אשררה את הדירוג כאמור.

דירוג האשראי לזמן קצר של החברה נותר ללא שינוי (A-1).

תיק הנכסים בתהליך ייזום ופיתוח

החברה נמצאת בשלבי תכנון סטטוטוריים שונים של 8 תכניות בנין עיר (תב"ע) לתוספות בניה וכן להוספת מבנים ואגפים בנכסים השונים של החברה.

להלן פרויקטים בשלבי בניה שונים אשר צפויים להגדיל את היקף נכסי הקבוצה בגבולות הסך של כ- 1.3-1.4 מיליארד ש"ח:

פרויקטים בשלבי בנייה ותכנון

שם הנכס	שיעור אחזקה אפקטיבי בנכס	סך מ"ר לשיווק בפרויקט	מועד סיום משוער	חלק הקבוצה בשווי הפרויקט בספרי החברה ליום 31.3.16 (מיליוני ש"ח)	חלק הקבוצה בעלות השלמת בנייה משוערת (מיליוני ש"ח)	חלק הקבוצה ב-NOI צפוי באיכלוס הפרויקט
מגדל בית עופר רעננה	100%	7,000	Q2/2016	71	4	5
מגדל עופר הקניון הגדול בפ"ת	100%	13,000	Q4/2016	101	9-10	9
עופר אדומים	100%	4,000	Q2/2017	9	33-35	3
עופר דודג' סנטר	100%	2,000	Q2/2017	7	10-11	2
פארק עופר פתח תקווה – שלב א'	50%	25,000	Q3/2017	50	99-104 ⁴	10-11
פארק עופר יקנעם – בניין נוסף	100%	14,000	2019	1.5	110-115	10
פארק עופר פתח תקווה – שלב ב'	50%	25,000	2020	18	81-84	10-11
מגדל שרונה – תל אביב	50%	114,000	2021	297	440-490	73-78
סה"כ חלק הקבוצה בפרויקטים בפיתוח		122,000		555	785-852	122-129

שיעור הוון משוקלל (CAP RATE):

להלן תחשיב שיעור הוון משוקלל (Cap Rate) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ, 2016:

לפי דוח מאוחד	סעיף
15,364	שווי נדלן להשקעה במאזן המאוחד*
(276)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים
(762)	בניכוי שווי המימוש לפרויקטים בהקמה וזכויות
14,326	שווי נטו המימוש לנדל"ן מניב
264	תזרים NOI בפועל ב- Q1/2016
1,057	גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב- Q1/2016
10	תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב**
1,067	תזרים NOI צפוי מתוקנן***
7.45%	שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המימוש לנדל"ן להשקעה

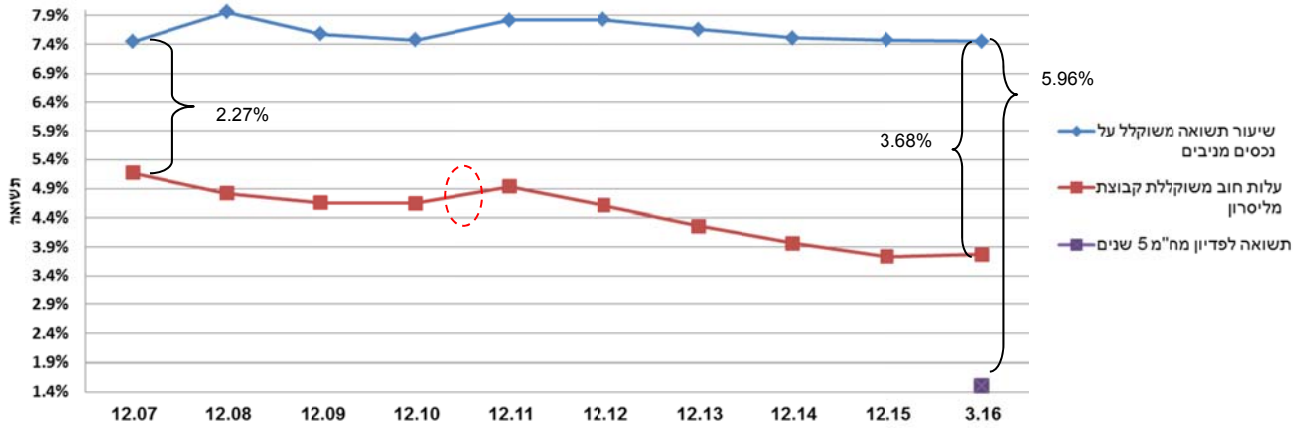
* כולל נכסים בחברות בשליטה משותפת המוצגות בדוחות הכספיים על בסיס אקוויטי.

** תוספת NOI מתייחסת לתוספות שכ"ד עפ"י חווי 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 2016.

⁴ עלות השלמת ההשקעה כוללת השקעה בחניונים שצפויים לשרת גם את שלב ב' בפרויקט

טבלה 11 - מרווח בין שיעור התשואה לעלות החוב המשוקללת של הקבוצה על פני שנים



ניתן לראות מהגרף לעיל כי המרווח בין שיעור התשואה המשוקלל על הנכסים המניבים לבין עלות החוב המשוקללת של כלל הקבוצה, גדל על פני השנים. בעוד שעלויות המימון המשוקללות של החברה על פני השנים ירדו באופן דרמטי, שיעור התשואה המשוקלל מהנכסים לא השתנה באופן מהותי. עם השלמת מיזוג חברת בריטיש השקעות בישראל בשנת 2011, עלות החוב המשוקללת של הקבוצה התייקרה בשל מיזוג עלויות החוב של חברת בריטיש ולאחר מכן עלות החוב הלכה וירדה עם מיחזורי החוב שבוצעו.

(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:

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

להלן התפתחות NOI בפועל (במיליוני ש"ח):

רבעון 1 2015	רבעון 2 2015	רבעון 3 2015	רבעון 4 2015	רבעון 1 2016	ברמה רבעונית
257	257	257	259	264	NOI מנכסים קיימים בתקופה (same property)

ה- NOI מנכסים זהים (Same Property) ברבעון הראשון של שנת 2016 הסתכם לכ- 264 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 257 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של 2.8%. העלייה נובעת בעיקרה משיפור בתוצאות הקניונים בין הבולטים: קניון עופר רחובות, עופר גרנד קניון חיפה, קניון עופר רמת אביב ועופר קניון בנס ציונה שסיים ברבעון הקודם את שיפוץ.

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.

במליוני ש"ח	רבעון ראשון 2016	שנת 2015	רבעון רביעי 2015	רבעון שלישי 2015	רבעון שני 2015	רבעון ראשון 2015	שנת 2014
רווח נקי לתקופה	255	732	420	121	87	104	577
התאמות:							
התאמת שווי הוגן	34	(328)	(368)	(24)	(43)	107	(187)
התאמת התחייבויות ונכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	-	-	(0)	(1)	1	(4)
רווחי חברות בשליטה משותפת	(27)	(61)	(13)	(13)	(21)	(14)	(39)
הוצאות (הכנסות) אחרות	4	27	7	3	16	1	(8)
מסים נדחים ובגין שנים קודמות	(68)	211	139	26	7	39	142
נוסף - FFO חברות בשליטה משותפת	16	68	18	17	18	15	69
בניכוי חלקו של המיעוט ב- FFO	(8)	(34)	(8)	(10)	(9)	(7)	(35)
סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות	206	615	195	120	54	246	515
הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים	(73)	(94)	(68)	17	86	(129)	(40)
סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה	133	521	127	137	140	117	475
בנטרול השפעת המדד השלילי על הפרשות למסים שוטפים	9	8	9	(4)	(14)	17	-
סה"כ FFO ריאלי מייצג לפי גישת הנהלה	142	529	136	133	126	134	475
שינוי בשיעור המדד במהלך התקופה	-0.9%	-0.9%	-0.7%	0.3%	1.12%	-1.6%	-0.1%

בשל ירידת מדד המחירים לצרכן במהלך התקופה המדווחת, חל קיטון בהוצאות המימון לאור רישום הכנסות מימון מירידת המדד (כ- 97% מכלל החוב הפיננסי של החברה צמוד למדד), אשר גורם לגידול בהפרשות למסים שוטפים. בתקופות בהן חלה ירידת מדד ההשפעה גדלה ובתקופות בהן המדד מתקן ושב לעלות ההשפעה מתקזזת. יש לציין כי ציפיות האינפלציה השנתיות הן בין 0% - 0.5% ולפיכך, השפעת המדד השלילי על המסים השוטפים הינה ארוע עיתי הצפוי להתהפך.

הגידול ב- FFO ברבעון הראשון לשנת 2016 בהשוואה לרבעון הרביעי לשנת 2015, נובע בעיקרו מקיטון בהוצאות הריבית הריאליות ומגידול ב- NOI.

סקירה פיננסית של תוצאות החברה

הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים בהתאם לתקני IFRS על פיהם תוצאת הרווח לאחר מס של חברות בשליטה משותפת מוצגים בשורה אחת "כחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו" וההשקעות נטו בחברות אלו מוצגות במאזן בסעיף השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

הנהלת החברה מנתחת את ביצועיה העסקיים לפי חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות המנוהלות על ידה דהיינו, בהתבסס על איחוד חלקה היחסי בחברות המוחזקות על ידה.

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ב-31 במרץ, 2015			לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ב-31 במרץ, 2016			רווח והפסד
מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
242,594	12,707	229,887	250,499	13,848	236,651	רווח גולמי מהשכרת נכסים
(104,115)	3,154	(107,269)	(31,190)	2,370	(33,560)	ירידת ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
(14,380)	(267)	(14,113)	(16,962)	(1,664)	(15,298)	הוצאות הנהלה וכלליות
(209)	57	(266)	104	(12)	116	הכנסות (הוצאות) מפרסום ושיווק
19	(13,606)	13,625	(846)	(27,504)	26,658	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(12)	27	(39)	(2,366)	2	(2,368)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
48,653	(2,076)	50,729	(1,290)	(3,848)	2,558	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
172,550	(4)	172,554	197,949	(16,808)	214,757	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(74,162)	(5,449)	(68,713)	39,390	(1,268)	40,658	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
98,388	(5,453)	103,841	237,339	(18,076)	255,415	רווח לתקופה
-	5,453	(5,453)	-	18,076	(18,076)	חלק המיעוט ברווח
98,388	-	98,388	237,339		237,339	רווח כולל חלק הבעלים

הגידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים – מוסברת בניחות ה- NOI מנכסים זהים (ראה עמוד 9 לעיל)

הקיטון בירידת ערך שווי נדל"ן להשקעה – השינוי בסך 73 מיליון ש"ח נובע מכך שבעוד שהרבעון המדד ירד ב- 0.9%, ברבעון המקביל חלה ירידה משמעותית של כ- 1.6% שהביאה לעדכון הערכות השווי של הנכסים ושערוכם כלפי מטה.

גידול בהוצאות הנהלה וכלליות – עיקר השינוי נובע מפריסת הוצאות שכר בגין תשלום מבוסס מניות שהוענק למנכ"ל ביולי 2015 וברמת המאוחד המורחב כולל השינוי גם גידול בגין רישום הפרשה לחובות מסופקים בחברה בשליטה משותפת.

גידול בהוצאות אחרות – נובע מהתחשבות ששולמה לגבי נכס שנמכר.

השינויים ברווח הבעלים ביחס לתקופה מקבילה אשתקד	
במיליוני ש"ח	
98	מיוחס לרבעון Q1 2015
8	גידול ברווח הגולמי מהשכרת נכסים זהים
73	קיטון בירידת ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(3)	גידול בהוצאות הנהלה וכלליות
(2)	גידול בהוצאות אחרות
(50)	גידול בהוצאות מימון נטו
<u>113</u>	קיטון בהוצאות מסים על ההכנסה
237	מיוחס לרבעון Q1 2016

הגידול בהוצאות המימון נטו נובע בעיקרו מרישום הכנסות מימון מהפרשי הצמדה נמוכות יותר בסך של כ- 58 מיליון ש"ח מאלה של התקופה המקבילה אשתקד בשל ירידת מדד הרבעון של 0.9% בעוד שברבעון הראשון לשנת 2015 ירד המדד ב- 1.6%, אשר קוּזַז בחלקו ע"י קיטון בהוצאות ריבית ריאלית לרבעון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד של כ- 9 מיליון ש"ח לנוכח מחזור חוב וירידה בהיקפו.

קיטון בהוצאות המסים על ההכנסה נובע בעיקרו מעדכון חד פעמי של העתודה למסים נדחים בשל הפחתת שיעור המס החלים על הפרשי העיתוי שנוצרו בין שווי נדל"ן להשקעה לבין עלותם המופחתת של הנכסים לצורכי מס בסך כ- 106 מיליון ש"ח.

ליום ב-31 בדצמבר, 2015			ליום ב-31 במרץ, 2016			המצב הכספי
מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	מאוחד מורחב	בתוספת חברות בשליטה משותפת ונטרול חלק המיעוט	מאוחד	
14,532,642	733,630	13,799,012	14,554,445	744,945	13,809,500	נדל"ן להשקעה
(1,624,019)	(104,821)	(1,519,198)	(1,590,189)	(105,790)	(1,484,399)	התחייבויות לתאגידי בנקאיים ואחרים וחלויות
(7,670,856)	-	(7,670,856)	(7,561,267)	-	(7,561,267)	אגרות חוב וחלויות
						בנטרול יתרת :
197,052	6,628	190,424	150,939	8,208	142,731	מזומנים ושווה מזומנים
258,219	-	258,219	238,819	-	238,819	נכסים פיננסיים לזמן קצר
519,228	(278,503)	797,731	518,478	(296,510)	814,988	הלוואות שניתנו לזמן ארוך
32,133	(15,857)	47,990	54,640	(12,597)	67,237	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
(8,288,243)	(392,553)	(7,895,690)	(8,188,580)	(406,689)	(7,781,891)	חוב פיננסי נטו
5,569	(641,238)	646,807	5,312	(642,025)	647,337	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
445,569	-	445,569	445,358	-	445,358	נכסים בלתי מוחשיים
89,706	-	89,706	89,598	-	89,598	נכסים פיננסיים לזמן ארוך
(486,904)	(12,724)	(474,180)	(488,887)	(16,403)	(472,484)	נכסים (התחייבויות) שוטפים, נטו
7,831	551	7,280	7,682	553	7,129	יתרת נכסים לא שוטפים אחרים
(76,106)	774	(76,880)	(72,239)	(516)	(71,723)	יתרת התחייבויות לא שוטפות אחרות
(14,335)	(652,637)	638,302	(13,176)	(658,391)	645,215	יתרת נכסים (התחייבויות) אחרים
(1,879,911)	(36,179)	(1,843,732)	(1,813,611)	(38,491)	(1,775,120)	עתודה למסים נדחים
-	347,739	(347,739)	-	358,626	(358,626)	זכויות מיעוט
(4,350,153)	-	(4,350,153)	(4,539,078)	-	(4,539,078)	הון עצמי
(6,230,064)			(6,352,689)			EPRA NAV
44,408			44,425			מספר מניות לתום תקופה
140.29			143			EPRA NAV למניה (בש"ח)

הסברים לשינויים מהותיים במהלך התקופה:

נדל"ן להשקעה – שווי הנדל"ן להשקעה ליום 31 במרץ, 2016 הסתכם לסך של 14.5 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של הקבוצה) ללא שינוי ניכר ביחס לשווי ליום 31 בדצמבר, 2015.

חוב פיננסי, נטו – החוב הפיננסי נטו, הסתכם ליום 31 במרץ, 2016 לסך של כ- 8.1 מיליארד ש"ח המהווה קיטון של כ- 0.1 מיליארד ש"ח ביחס לחוב הפיננסי נטו ליום 31 בדצמבר, 2015. ירידה כאמור נובעת בעיקרה בשל ירידת המדד מתחילת השנה בשיעור של 0.9% הביאה לירידה של כ- 66 מיליון ש"ח בחוב הפיננסי. כמו כן, החברה הניבה תזרים מזומנים שוטף בתקופה בסך כ- 163 מיליון ש"ח שבקיצו דיבידנדים שהחברה שילמה בסך 57 מיליון ש"ח והשקעות שהחברה ביצעה, תרמו גם הם להורדת החוב הפיננסי נטו.

נכסים (התחייבויות) שוטפים, נטו – יתרת הנכסים (התחייבויות) שוטפים, נטו מורכב מסעיפי לקוחות, חייבים, זכאים, ספקים והפרשות לזיק. ליום 31 במרץ, 2016 יתרת הסעיפים המאזניים הנייל עומדת על סך של כ- 489 מיליון ש"ח, ללא שינוי ניכר ביחס לאשתקד.

עתודה למסים נדחים – יתרת העתודה למסים נדחים ליום 31 במרץ, 2016 הסתכמה לסך של כ- 1.8 מיליארד ש"ח (חלקה האפקטיבי של הקבוצה) המהווה קיטון של כ- 0.1 מיליארד ש"ח ביחס ליתרה ליום 31 בדצמבר, 2015. שינוי זה נובע בעיקרו מעדכון יתרת העתודה לנוכח הורדת שיעור המס ב- 1.5% שחלה הרבעון בסך כ- 106 מיליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת בתקופה המדווחת הסתכם לסך של כ- 163 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 123 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, העלייה נובעת בעיקרה מירידה בתשלומי המסים ששולמו של כ- 18 מיליון ש"ח, גידול ב- NOI בסך של כ- 7 מיליון ש"ח וגידול בדיבידנדים שנתקבלו מחברות כלולות בסך של כ- 15 מיליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 90 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים מפעילות השקעה בסך של כ- 85 מיליון ש"ח אשתקד. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעות בנכסי נדל"ן בסך של כ- 60 מיליון ש"ח, תמורה ממימוש השקעות נטו בתיק ניירות ערך בסך של כ- 21 מיליון ש"ח, תשלום החזר ממימוש נדל"ן להשקעה בסך כ- 16 מיליון. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים שנבע מפעילות ההשקעה נבע בעיקר מתמורה מימוש השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 143 מיליון ש"ח בקיזוז השקעות בנכסי נדל"ן בסך של כ- 66 מיליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח, הסתכם לסך של כ- 121 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מפעילות מימון של כ- 1,128 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת המקבילה אשתקד. הרכיבים המהותיים של התזרים ששימש לפעילות המימון בתקופה המדווחת כולל בעיקר תשלום דיבידנד בסך 57 מיליון ש"ח ופרעון אגרות חוב והלוואות לתאגידי בנקאיים בסך של כ- 63 מיליון ש"ח. בתקופה מקבילה אשתקד עיקר התזרים מפעילות מימון כולל תמורה מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 921 מיליון ש"ח, תמורה מהנפקת הון בסך כ- 262 מיליון ש"ח בקיזוז פרעון אגרות חוב והלוואות לתאגידי בנקאיים בסך של כ- 32 מיליון ש"ח.

א. גיוס חוב

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18 באפריל, 2016 הנפיקה החברה אגרות חוב בהיקף כולל של כ- 1,186.7 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של כ- 1,169.2 מיליון ש"ח באמצעות הנפקת שתי סדרות חדשות והרחבת סדרה קיימת בהתאם לפירוט, כדלקמן:

(1) הרחבת אגרות החוב סדרה י"א :

כ- 264.1 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 0.979 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 258.5 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.82%.

(2) הנפקת סדרות אגרות חוב חדשות :

אגרת חוב סדרה י"ד

כ- 544.6 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 544.6 מיליון ש"ח במח"מ ברוטו של 8.2 שנים ובריבית אפקטיבית של 2.29%.

אגרת החוב צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 2.15%. קרן אגרות החוב והריבית ייפרעו ב- 20 תשלומים כדלקמן:

19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 27 באוקטובר ו- 27 באפריל, החל מיום 27 באוקטובר 2016 ועד ליום 27 באוקטובר 2025 (כולל). יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 27 באפריל, 2026.

הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, החל מיום 27 באוקטובר, 2016 ועד ליום 27 באפריל 2026 (כולל). אגרות החוב מובטחות בשעבוד מדרגה שלישית (משכנתא) על מתחם הקניון הגדול בפתח תקווה. השעבוד יהפוך לראשון בדרגה עם פירעון אגרות החוב סדרה א' של אבנת ומליסרון סדרה ז' ביום 27.10.2020.

אגרת חוב סדרה ט"ו

כ- 378 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 378 מיליון ש"ח במח"מ ברוטו של 6.8 שנים ובריבית אפקטיבית של 3.67%.

אגרת החוב נומינלית ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 3.5%. קרן אגרות החוב והריבית ייפרעו ב- 19 תשלומים כדלקמן: 17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו- 30 בדצמבר, החל מיום 30 בדצמבר 2016 ועד ליום 30 בדצמבר 2024 (כולל) כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 בדצמבר, 2016. תשלום נוסף של 20% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר, 2023 ותשלום בשיעור של 63% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2024.

הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו- 30 בדצמבר החל מיום 30 בדצמבר, 2016 ועד ליום 30 בדצמבר 2024 (כולל).

הקרן והריבית על אגרות החוב, אינן צמודות.

ב. מתווה להחלפת אגרות חוב של חברה בת באגרות חוב של החברה

בימים 19.7.2015, 19.1.2016 ו- 1.3.2016 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, ע"י חברת הבת בריטיש ישראל השקעות בע"מ ("בריטיש") והחברה, בקשה וכן תיקונים והתאמות לבקשה זו, לכינוס אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ג') של בריטיש, לצורך אישור הסדר עם מחזיקי אגרות החוב, ע"פ הוראות סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 ("ההסדר"). בהתאם להסדר המוצע, תוחלפנה אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש באגרות חוב חדשות (סדרה יב') ו- (סדרה יג') של החברה. אגרות החוב החדשות שתנפיק החברה למחזיקי אגרות החוב של בריטיש במסגרת מהלך ההחלפה תהיינה בתנאים כלכליים זהים לתנאי אגרות החוב של בריטיש (מועדי פירעון זהים, ריבית זהה, מועדי תשלום זהים וכו'), תהיינה מדורגות, ותירשמה למסחר בבורסה. יחס ההחלפה בין אגרות החוב של בריטיש ושל החברה יהיה 1:1 (כל אגרת חוב אחת של בריטיש תוחלף באגרת חוב אחת של החברה). בנוסף, בריטיש תהיה ערבה כלפי מחזיקי אגרות החוב החדשות של החברה בערבות אוטונומית בלתי מסויגת וללא כל תנאי (למעט אלה המנויים בכתבי הערבות), ללא הגבלה בסכום, אשר אינה ניתנת לשינוי אלא באותם התנאים בהם ניתן לשנות את שטר הנאמנות ל-(סדרה יב') או (סדרה יג') של החברה, לפי העניין, לקיום כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') ו/או (סדרה יג') של החברה לפי העניין, במועדן, לרבות לביצוע המלא והמדויק של כל התשלומים בהם חייבת החברה בגין אגרות החוב (סדרה יב') ו-(סדרה יג') של החברה לפי העניין, הנוכחיים והעתידיים, בהתאם להוראות שטר הנאמנות הרלוונטי, על נספחיו לרבות תשלום מלוא החוב בקשר עם אגרות החוב (סדרה יב') ו-(סדרה יג') של החברה לפי העניין, בגין קרן, ריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) והפרשי הצמדה, ולרבות התחייבות החברה לתשלום סכומים נוספים למחזיקי אגרות החוב של (סדרה יב') ו-(סדרה יג') של החברה לפי העניין, במסגרת פדיון מוקדם (מלא או חלקי), ככל שיבוצע וכן הוצאות ושכר טרחת כל נאמן, יועציו ובאי כוחו כמפורט בשטר הנאמנות הרלוונטי, לרבות שיפוי כל נאמן על ידי החברה. בעקבות מהלך ההחלפה, תחויב בריטיש מכוח אגרות החוב הבין חברתית של בריטיש כלפי החברה. במקרה שבו תידרש בריטיש לממש את הערבות, יופחת כל סכום ששולם על פי הערבות מהחוב של בריטיש כלפי החברה כאמור לעיל.

בנוסף וכפי שפורט בבקשה שהוגשה לבית המשפט תיכלל באגרות החוב החדשות שתונפקנה כאמור על ידי החברה, אם וככל שתונפקנה בהתאם להסדר המוצע, התחייבות פיננסית לשמירה על יחס LTV (יחס בין סך ההתחייבויות לסך הנכסים) בבריטיש שלא יעלה על 55% (והכל כפי שפורט בבקשה על נספחיה). "סך ההתחייבויות" בס"ק זה משמעו: סך האשראי וההתחייבויות של בריטיש לגופים פיננסיים ואחרים (פארי), בניכוי חלק המיעוט בחוב ובתוספת חובות של חברות כלולות לפי שיעור ההחזקה בהן ובניכוי מזומנים ללא חלק המיעוט במזומנים ובתוספת מזומנים של חברות כלולות לפי שיעור ההחזקה בהן. למען הסר ספק מובהר כי "סך ההתחייבויות" לא יכלול אשראי שהועמד לבריטיש על ידי החברה ו/או התחייבות של בריטיש כלפי החברה. "סך הנכסים" בס"ק זה משמעו: סך נדל"ן להשקעה של בריטיש בניכוי חלק המיעוט בנדל"ן להשקעה ובתוספת נדל"ן להשקעה של חברות כלולות לפי שיעור ההחזקה בהן.

ביום 30.3.2016 אישרו אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ג') של בריטיש את ההסדר ברוב הנדרש על פי הוראות סעיף 350 לחוק החברות.

ביום 6.4.2016, לאחר אישור אסיפות המחזיקים כמפורט לעיל, הגישו בריטיש והחברה בקשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב לצורך אישור ההסדר. ביום 18.04.2016, לאחר חלוף התקופה הקבועה בתקנה 34 לתקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב 2002, הגישו החברה ובריטיש לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה סופית למתן צו ופסיקתא לאישור ההסדר. ביום 26.4.2016 אישר בית המשפט המחוזי בתל אביב את ההסדר.

הנפקת אגרות חוב החדשות (סדרה יב') ו- (סדרה יג') של החברה אשר החליפו את אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ג') של בריטיש במסגרת ההסדר בוצעה על פי דוח הצעת מדף מיום 28.3.2016 שפרסמה החברה מכוח תשקיף המדף הנושא תאריך 30 במאי 2014 (כפי שתוקן בתיקונים לתשקיף בימים 23 במרץ 2015, 8 במרץ 2016, 28 במרץ 2016 ו-12 באפריל 2016).

המועד הקובע להחלפת אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ג') של בריטיש באגרות חוב חדשות (סדרה יב' ו- סדרה יג') של החברה נקבע ליום 5.5.2016. בהתאם, ביום 5.5.2016 הופסק המסחר באגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ג') של בריטיש ואגרות החוב הנ"ל הוחלפו באגרות חוב חדשות (סדרה יב' ו- סדרה יג') של החברה. ביום 8.5.2016 אגרות החוב של בריטיש נמחקו מן הרישום למסחר בבורסה (כך שלאחר המחיקה לא נותרו בבריטיש ניירות ערך רשומים למסחר) והחל המסחר באגרות החוב חדשות (סדרה יב' ו- סדרה יג') של החברה אשר החליפו את אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ג') של בריטיש שנמחקו ממסחר כאמור.

ג. דיבידנד שהוכרז

בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, הכריזה החברה בחודש מרץ 2016 על חלוקת דיבידנד בגין רווחי הרבעון הרביעי של שנת 2015 בסך של 50 מיליון ש"ח אשר שולם ב- 29 במרץ, 2016. בתאריך 5 בינואר, 2016 דיווחה החברה כי בכוונתה לחלק בגין רווחי שנת 2016, דיבידנד בסך כולל של 220 מיליון ש"ח (אשר יחולק באופן רבעוני), והכל בכפוף להחלטה ספציפית של דירקטוריון התאגיד בכל רבעון.

ביום 22 במאי 2016 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 55 מיליון ש"ח, אשר ישולם במהלך חודש יוני, 2016.

ד. רכישת 50% נוספים בחברת מלא הנגב יזמות והשקעות בע"מ

ביום 10 במאי, 2016 התקשרה החברה באמצעות מרכזי מסחר אזו- ריט בע"מ (חברה בבעלות מלאה המוחזקת בעקיפין על ידי החברה) עם קבוצת להב בהסכם לרכישת חלקה של קבוצת להב (50%) בחברת מ.ל.א הנגב יזמות והשקעות בע"מ (חברת הנכס), שהינה בעלת מלוא הזכויות בקניון "עופר גרנד קניון באר שבע" ובמגרש הסמוך לקניון בתמורה לסך של כ- 143,330,000 ש"ח. לאחר השלמת העסקה תחזיק החברה באמצעות מרכזי מסחר אזו-ריט בע"מ במלוא הזכויות בחברת הנכס ובקניון. השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים שונים כפי שנקבעו בהסכם כאמור.

ה. שינוי בשיעורי המס החלים על החברה

ביום 5 בינואר 2016 פורסם ברשומות חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו - 2016. בין יתר הוראות החוק נקבע כי יופחת שיעור המס על חברות החל משנת 2016 ב-1.5%, כך שהוא יעמוד על 25% במקום על 26.5% כפי שהיה עד כה.

סך ההשפעה הישירה שקיבלה ביטוי בהון החברה, הכוללת את חלק החברה בהשפעת המס בחברות כלולות ובנטרול חלק המיעוט בהשפעת המסים על ההכנסה הינו בסך 106 מיליון ש"ח.

1. סיכוני שוק ודרני ניהולם

1.1. האחראי לניהול הסיכונים בקבוצה

האחראי בקבוצה לניהול סיכוני השוק הוא סמנכ"ל הכספים של החברה, מר אופיר שריד. מר אופיר שריד מדרווח 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 2015.

1.2. 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 1.24. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

1.3. 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 למדיניותה בנידון.

1.4. 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.

1.5. 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.

1.6. סיכון נזילות

לחברה גרעון בהון החוזר ליום 31.03.2016 בסך של כ- 1 מיליארד ש"ח בדומה לגרעון בהון החוזר ליום 31.12.2015. גרעון זה ייקטן משמעותית לאחר תאריך המאזן בשל קבלת תמורת גיוס החוב שהחברה ביצעה בסך כ- 1.17 מיליארד ש"ח.

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

מיליארדי ש"ח	
4.33	היקף נדל"ן להשקעה לא משועבד
28%	שיעור שווי נדל"ן להשקעה לא משועבד לסך שווי נדל"ן להשקעה
32%	שיעור חוב מובטח לסך שווי נדל"ן להשקעה
45%	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 31.03.2016, 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, 2016, בסך של כ- 1,080 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.

מאזן בסיסי הצמדה - ראה נספח ב'.

מבחני רגישות - ראה נספח ג'.

2. ממשל תאגידי

2.1. תרומות

מדיניות החברה לגבי תרומות נקבעה לסכום שיהיה לא יותר מ- 0.5% מהרווח הנקי. בתקופת הדוח תרמה הקבוצה סך של כ- 60 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ- 393 אלפי ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

2.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה החליט בהתאם לסעיף 92 (א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הוא שני דירקטורים. למועד הדוח מכהנים בחברה חמישה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה מוטי מאיר, גדעון שטיאט, עודד שמיר, נפתלי צדר ושלמה שרף). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים אלה ראה סעיף 15 לפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2015.

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

2.3. דירקטורים בלתי תלויים

נכון ליום פרסומו של דוח זה, החברה לא אימצה את ההוראה בחוק החברות בדבר מינוי דירקטורים בלתי תלויים כהגדרתם בחוק החברות, התשנ"ט - 1999.

2.4. הליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה ועל אישור הדוחות הכספיים שלה. לפרטים בדבר הדירקטורים של החברה, המכהנים בה סמוך למועד הדוח (בדומה לאישור במועד אישור הדוח התקופתי של החברה לשנת 2014), ראו סעיף 15 בפרק פרטים נוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2015 אשר פורסם ליום 9 במרץ, 2015 וכן בדוח זימון אסיפת בעלי המניות של החברה המפורסם על ידי החברה במקביל לפרסום דוח זה.

דירקטוריון החברה מינה ועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן: "**ועדת מאזן**"), הדנה בדוחות הכספיים ומגישה המלצותיה לדירקטוריון באשר לאישורם. איוש הועדה אינו זהה לאישור ועדת הביקורת של החברה. חברי ועדת המאזן הינם: גדעון שטיאט (יו"ר הועדה ודח"צ), עודד שמיר (דירקטור בלתי תלוי), שלמה שרף (דח"צ).

בישיבת ועדת המאזן שנערכה ביום 19 במאי 2016, בה נדונו הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2016, נכחו חברי הועדה (ה"ה גדעון שטיאט, שלמה שרף ועודד שמיר), וכן ה"ה אבי לוי (מנכ"ל החברה), אופיר שריד (סמנכ"ל הכספים), אבישי לוי (חשב החברה), אייל מוליאן (אחראי על תחום המיסים וע. סמנכ"ל כספים), רון אבידן (דירקטור), רו"ח לביא גיאט ואבישי פינטו (רואי החשבון המבקרים של החברה) והיועצים המשפטיים של החברה.

טיוטת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2016, בצירוף הערכות שווי רלוונטיות הועברו לחברי הועדה זמן סביר לפני מועד קיום ישיבת הועדה. בישיבת הועדה נערכה הצגה מפורטת של סוגיות מהותיות בדוחות הכספיים של החברה על ידי סמנכ"ל הכספים מר אופיר שריד, לרבות ביחס לעניינים הבאים: הערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי בחברה; שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים; המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של החברה והערכות שווי, לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסן, שעליהן נסמכים נתונים בדוחות הכספיים.

הועדה קיימה דיון במהלכו השיבו חברי הנהלת החברה ונציגי רואי החשבון המבקרים של החברה לשאלות חברי הועדה ויתר המשתתפים בדיון.

עם סיום הדיון המליצה ועדת המאזן לדירקטוריון החברה לאשר את הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ, 2016.

המלצות הועדה הועברו לדירקטוריון כיומיים לפחות לפני ישיבת הדירקטוריון - פרק זמן אשר לדעת הדירקטוריון הינו סביר לאור היקף ומורכבות המלצות, ואשר הדירקטוריון קבע אותו כפרק זמן סביר לעניין זה, וזאת, בין היתר בשים לב שהדירקטורים שהינם חברי הועדה עיינו ודנו בטיטת הדוחות הכספיים במהלך ישיבת הועדה.

בישיבת הדירקטוריון ביום 22 במאי, 2016, בה הובא לדיון ואישור הדוחות הכספיים של החברה, סקר מנכ"ל החברה, מר אבי לוי, את פעילותה השוטפת של החברה, והשפעת פעילות זו על תוצאותיה והדגיש בפני חברי הדירקטוריון סוגיות מהותיות.

במהלך ישיבת הדירקטוריון סקר מנכ"ל הכספים, מר אופיר שריד, את עיקרי הדוחות הכספיים והדגיש את הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי. חברי הדירקטוריון דנו בהמלצות ועדת המאזן בסיועם של רואי החשבון המבקרים של החברה שהוסיפו את הערותיהם ועמדו לרשות חברי הדירקטוריון בכל שאלה והבהרה שנדרשו באשר לדוחות טרם אישורם.

בישיבת הדירקטוריון שנערכה ביום 22 במאי, 2016, ובה אושרו הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ, 2016, השתתפו חברי הדירקטוריון המנויים להלן: ליאורה עופר, גדעון שטיאט, עודד שמיר, מוטי מאיר, נפתלי צדר, רון אבידן ושלמה שרף.

2.5. עסקאות זניחות

לעניין כללים בקשר עם סיווגה של עסקה של החברה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בה ענין אישי, כעסקה זניחה, ראו סעיף 2.8 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2015.

2.6. עניינים הנוגעים לתיחום פעילות

למיטב ידיעת החברה, עוסקת בעלת השליטה בחברה, עופר השקעות בע"מ וחברות בשליטתה ("עופר השקעות"), במסגרת עיסוקיה, בין היתר, בתחומי נדל"ן בישראל העשויים להשיק לתחום פעילותה של החברה. נכון למועד זה, בין החברה לעופר השקעות לא נקבע הסדר לתיחום הפעילות.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, התחייבה החברה כי ככל שיובא לידיעתה כי עופר השקעות התקשרה בעסקאות הנוגעות למכירה ו/או לרכישה של מרכזים מסחריים חדשים בעלי מאפיינים דומים לאלו המוחזקים בידי החברה אשר היו נחשבות לעסקאות מהותיות בחברה לו היו מבוצעות על ידה, יינתן על כך גילוי במסגרת הדוחות התקופתיים של החברה.

3. דיווח פיננסי

3.1. אומדנים חשבונאיים קריטיים:

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), דורשת מההנהלה 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 חיצוניים 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 – כנספת.

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 2015 כמפורט בביאור 10 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015.

3.2 פרטים בדבר הערכות שווי

לדוח תקופתי זה צורפו הערכות השווי לנכסים, כדלקמן: קניון עופר רמת אביב ועופר הקריון אשר סווגו כהערכות שווי מהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי". לפרטים אודות נכסים אלו, המסווגים כנכסים מהותיים מאוד בהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון" הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה ראו סעיפים 3.1-3.2 בהתאמה לפרק עדכון לתיאור עסקי התאגיד, פרק א' לדוח זה.

3.3 אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ, 2016.

אבי לוי

מנכ"ל

ליאורה עופר

יו"ר הדירקטוריון

היום: 22 במאי, 2016

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2015	2016	
			(באלפי ש"ח)
197,052	1,459,753	150,939	נכסים שוטפים:
258,219	167,259	238,819	מזומנים ושווי מזומנים
32,133	35,831	54,640	נכסים פיננסיים לזמן קצר
27,030	30,050	27,603	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
30,194	66,417	35,373	לקוחות
544,628	1,759,310	507,374	חייבים ויתרות-חובה
519,228	530,861	518,478	נכסים לא שוטפים:
5,569	5,747	5,308	הלוואות לזמן ארוך
445,569	446,203	445,358	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
89,706	85,283	89,598	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
7,665	5,768	7,681	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
14,532,642	13,560,027	14,554,445	רכוש קבוע
166	174	-	נדל"ן להשקעה
15,600,545	14,634,063	15,620,868	מיסים נדחים
16,145,173	16,393,373	16,128,242	סך נכסים
643,462	571,486	633,308	התחייבויות שוטפות:
665,172	687,215	659,033	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
89,214	94,466	79,942	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
239,411	216,853	233,407	ספקים ונותני שירותים
-	45,000	-	זכאים ויתרות-זכות
215,503	176,824	238,509	דיבידנד שהוכרז
1,852,762	1,791,844	1,844,199	הפרשות
7,005,684	7,614,195	6,902,234	התחייבויות לא שוטפות:
980,557	1,306,322	956,881	אגרות חוב
1,879,911	1,710,604	1,813,611	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
2,685	3,325	3,003	מיסים נדחים
73,421	62,535	69,236	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
9,942,258	10,696,981	9,744,965	התחייבויות לאחרים
4,350,153	3,904,548	4,539,078	הון עצמי
16,145,173	16,393,373	16,128,242	סך התחייבויות והון עצמי

1.2. דוח על רווח או הפסד מאוחד מורחב

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2015	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2016	
1,337,231	330,495	334,175	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
363,540	87,871	83,676	עלויות אחזקה ותפעול
973,691	242,624	250,499	רווח גולמי
308,416	(104,115)	(31,190)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדלין להשקעה, נטו
3,708	209	(104)	הוצאות (הכנסות) שיווק ופרסום
56,444	14,410	16,962	הוצאות הנהלה וכלליות
327	19	(846)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
22,255	12	2,366	הוצאות אחרות, נטו
1,200,027	123,897	199,239	רווח מפעולות רגילות
267,107	(39,746)	9,699	הוצאות מימון
34,715	8,907	8,409	הכנסות מימון
967,635	172,550	197,949	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
282,887	74,162	(39,390)	מסים על ההכנסה
684,748	98,388	237,339	רווח לשנה

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ, 2016 (באלפי ש"ח):

סך הכל	הלוואות שניתנו כנגד בטוחות	ניירות ערך מסחריים והלוואות ז"ק	בתוספת הלוואות בחברות בשליטה משותפת	בנטרו זכויות המיעוט בהלוואות מאוחדות	הלוואות בנקאיות וממוסדות פיננסיים	אגרות חוב	
1,233,927	(32,577)	297,031	247,042	(11,788)	97,613	636,606	חלות שוטפת
715,507	(18,946)	-	5,989	(11,999)	49,056	691,407	שנה שנייה
535,878	(18,946)	-	6,303	(12,217)	50,105	510,633	שנה שלישית
520,424	(18,946)	-	6,631	(12,444)	51,201	493,982	שנה רביעית
5,366,521	(442,630)	-	127,368	(239,095)	928,953	4,991,925	שנה חמישית ואילך
8,372,257	(532,045)	297,031	393,333	(287,542)	1,176,927	7,324,553	סך הכל פרעונות
149,532							יתרת פרמיה
97,622							יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
8,619,441							סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

נספח ב' – מאזן בסיסי הצמדה

ליום 31.03.2016 (באלפי ש"ח):

סה"כ	אחרים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים	צמוד לדולר	צמוד למדד	נכסים
142,731	-	141,817	358	556	-	מזומנים ושווי מזומנים
238,819	-	148,228	2,096	20,544	67,951	נכסים פיננסיים לז"ק
67,237	-	6,816	-	-	60,421	הלוואות ופקדונות לז"ק
22,520	-	22,520	-	-	-	לקוחות
37,861	-	28,905	-	-	8,956	חייבים ויתרות חובה
814,988	-	53	-	-	814,935	הלוואות ופקדונות לז"א
89,598	1,466	-	-	-	88,132	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
647,337	597,526	-	11,393	-	38,418	השקעות בחברות מוחזקות
14,261,987	14,261,987	-	-	-	-	נכסים לא פיננסיים
16,323,078	14,860,979	348,339	13,847	21,100	1,078,813	סה"כ נכסים לפי בסיס הצמדה

סה"כ	אחרים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים	צמוד לדולר	צמוד למדד	התחייבויות
398,053	-	300,442	-	-	97,611	אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ואחרים
7,561,267	-	-	-	-	7,561,267	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
292,411	-	163,590	-	-	128,821	ספקים וזכאים
240,454	-	-	-	-	240,454	הפרשות לזמן קצר
1,086,346	-	-	-	-	1,086,346	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לז"א
68,801	17,537	19,957	-	-	31,307	התחייבויות לאחרים
1,778,042	1,775,120	2,922	-	-	-	התחייבויות לא פיננסיות
11,425,374	1,792,657	486,911	-	-	9,145,806	סה"כ התחייבויות לפי בסיס הצמדה
4,897,704	13,068,322	(138,572)	13,847	21,100	(8,066,993)	יתרה מאזנית, נטו

ליום 31.12.2015 (באלפי ש"ח):

סה"כ	אחרים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים	צמוד לדולר	צמוד למדד	נכסים
190,424	-	189,468	190	766	-	מזומנים ושווי מזומנים
258,219	-	191,733	11,863	1,397	53,226	נכסים פיננסיים לז"ק
47,990	-	6,867	-	-	41,123	הלוואות ופקדונות לז"ק
22,733	-	22,733	-	-	-	לקוחות
35,364	-	25,336	-	-	10,028	חייבים ויתרות חובה
797,731	-	80	-	-	797,651	הלוואות ופקדונות לז"א
89,872	1,632	-	-	-	88,240	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
646,807	595,409	-	11,612	-	39,786	השקעות בחברות מוחזקות
14,251,695	14,251,695	-	-	-	-	נכסים לא פיננסיים
16,340,835	14,848,736	436,217	23,665	2,163	1,030,054	סה"כ נכסים לפי בסיס הצמדה

סה"כ	אחרים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים	צמוד לדולר	צמוד למדד	התחייבויות
405,061	-	306,602	-	-	98,459	אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ואחרים
7,670,856	-	-	-	-	7,670,856	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
315,926	-	214,167	-	-	101,759	ספקים וזכאים
216,351	-	-	-	-	216,351	הפרשות לזמן קצר
1,114,137	-	-	-	-	1,114,137	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לז"א
74,266	22,262	19,964	-	-	32,040	התחייבויות לאחרים
1,846,346	1,843,732	2,614	-	-	-	התחייבויות לא פיננסיות
11,642,943	1,865,994	543,347	-	-	9,233,602	סה"כ התחייבויות לפי בסיס הצמדה
<u>4,697,892</u>	<u>12,982,742</u>	<u>(107,130)</u>	<u>23,665</u>	<u>2,163</u>	<u>(8,203,548)</u>	יתרה מאזנית, נטו

נספח ג' - ניתוחי רגישות

להלן מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים באלפי ש"ח ליום 31 במרץ, 2016 :

רגישות לשינויים במחירי ניירות ערך סחירים צמודי מדד

רווח (הפסד) משינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) משינויים בגורם השוק		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(6,795)	(3,398)	67,952	3,398	6,795	אג"ח קונצרני - צמוד מדד
(6,666)	(3,333)	66,659	3,333	6,666	אג"ח קונצרני - שקלי
(4,933)	(2,466)	49,328	2,466	4,933	קרן כספית
(3,236)	(1,618)	32,363	1,618	3,236	מניות בארץ
(1,187)	(594)	11,873	594	1,187	מניות חו"ל
(1,064)	(532)	10,644	532	1,064	אג"ח בחו"ל
(23,882)	(11,941)	238,819	11,941	23,882	סה"כ

ניירות הערך שהחברה מחזיקה הינם ניירות ערך סחירים שיש להם מחיר שוק. השווי ההוגן שלהם חושב לפי מכפלת מחיר השוק ביום 31/03/2016 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%	
(99)	(49)	(342,570)	49	99	אג"ח ד' מליסרון
(4,895)	(2,445)	(1,495,713)	2,439	4,873	אג"ח ה' מליסרון
(6,389)	(3,188)	(1,166,588)	3,174	6,335	אג"ח ו' מליסרון
(1,724)	(861)	(389,707)	858	1,714	אג"ח ז' מליסרון
(7,325)	(3,654)	(982,635)	3,636	7,255	אג"ח ח' מליסרון
(3,305)	(1,650)	(635,069)	1,644	3,283	אג"ח ט' מליסרון
(5,151)	(2,562)	(310,728)	2,536	5,046	אג"ח י' מליסרון
(5,851)	(2,906)	(282,472)	2,869	5,701	אג"ח יא' מליסרון
(66)	(33)	(95,145)	33	66	אג"ח א' בריטיש
(8,863)	(4,424)	(2,226,654)	4,409	8,804	אג"ח ג' בריטיש
(707)	(353)	(274,979)	353	704	אג"ח אבנת
(9,886)	(4,929)	(1,292,823)	4,901	9,775	הלוואות ז"א
3,441	1,718	680,727	(1,712)	(3,418)	הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת
5,525	2,738	217,524	(2,690)	(5,332)	הלוואות שניתנה לצד ג'
(45,294)	(22,598)	(8,956,833)	22,501	44,905	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 31/03/2016.

לצורך קביעת השווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות שאינן סחירות, הונו תזרימי המזומנים שינבעו מההתחייבויות בשיעור ריבית להיוון הנגזר מאינטרוול תשואות לפדיון של מכשירים דומים מחברות 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 31.03.2016 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 31.03.2016 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 31.03.2016 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מדד 31.03.2016 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 31.03.2016 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה כן/לא	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והנפקות) באלפי ש"ח	דירוג בהנפקה ולמועד הדוח		שם חברה מדרגת	סדרה
												למועד חתימת הדוח	בהנפקה		
לא מהותי	343	1	332	328	285	ריבית חצי שנתית 31/8, בשנים 28/2 2008-2017	כן	0.74%-5.2%	4.7%	קבועה	802,539	AA-	AA	מעלות	אנ"ח ד' 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	1,495	14	1,312	1,268	1,161	ריבית חצי שנתית 10/1, בשנים 10/7 2010-2020	כן	3.1%-5.3%	5.1%	קבועה	1,295,836	AA-	AA	מעלות	אנ"ח ה' 25/06/2009 : הרחבות: 23/05/2012 30/05/2012 19/07/2012
מהותי	1,167	24	1,069	1,023	1,011	ריבית חצי שנתית 10/4, בשנים 10/10 2012-2023	כן	1.3%-5.1%	4.9%	קבועה	1,060,073	AA-	AA	מעלות	אנ"ח ו' 9/10/2011 : הרחבות: 10/01/2012 11/01/2012 2/05/2013 15/06/2014 31/03/2015
לא מהותי	389	5	350	351	349	ריבית חצי שנתית 27/10, בשנים 27/4 2012-2020	כן	2.53%-3.57%	3.4%	קבועה	374,903	AA-	AA	מעלות	אנ"ח ז' 06/09/2012 : הרחבה: 2/05/2013
מהותי	983	6	954	926	926	ריבית חצי שנתית ב- 1/1, בשנים 2014-2022 וב- 1/7 בשנים 2014 עד 2021.	כן	1.17%-2.68%	2.55%	קבועה	965,253	AA-	A+	מעלות	אנ"ח ח' 06/06/2013 15/06/2014 31/03/2015
מהותי	635	3	615	618	618	ריבית כל רבעון 1/4, 1/7, 1/1 בשנים 1/10 2014-2020	כן	2.47%	2.29%	קבועה	663,088	AA-	A+	מעלות	אנ"ח ט' 28/08/2013
לא מהותי	311	1	316	319	319	ריבית חצי שנתית 10/1, בשנים 10/7 2016-2025	כן	1.898%	1.76%	קבועה	322,113	AA-	A+	מעלות	אנ"ח י' 31/03/2015
לא מהותי	282	1	288	291	291	ריבית חצי שנתית 10/1, בשנים 10/7 2016-2025	כן	2.443%	2.3%	קבועה	293,696	AA-	A+	מעלות	אנ"ח יא' 31/03/2015

הערות לנספח ד':

1. אג"ח למוסדיים וציבוריות – יתרת הקרן והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן.
2. פירעון קרן אג"ח סדרה ד' – 6 תשלומים שנתיים שווים מיום 31.8.2012 ועד 31.8.2017.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. פירעון קרן אג"ח סדרה ח' – 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.
7. פירעון קרן אג"ח סדרה ט' – 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.
8. קרן אגרות החוב סדרות י' ו- יא' תפרענה ב- 20 תשלומים, כמפורט להלן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 10 בינואר ו- 10 ביולי, החל מיום 10 בינואר 2016 ועד ליום 10 בינואר 2025 (כולל). יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 10 ביולי 2025.
9. בהתאם לתנאי איגרות החוב (סדרה ד') של החברה במקרה שבו יוחלט על ידי הבורסה על מחיקה מהרישום למסחר בשל ירידה בשווי סדרת אגרות החוב מתחת לסכום הקבוע בהנחיות הבורסה, לא תאפשר החברה פידיון מוקדם של איגרות החוב.
10. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ה') ראו סעיף 9 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ה') המצ"ב **כנספח 1** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
11. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ו') המצ"ב **כנספח 2** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
12. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ז') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ז') המצ"ב **כנספח 3** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
13. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח') המצ"ב **כנספח 4** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
14. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט') המצ"ב **כנספח 5** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
15. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י') המצ"ב **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015.
16. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יא') ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יא') המצ"ב **כנספח ב'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015.
17. הנאמן של אגרת החוב סדרה 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.

18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. למועד הדו"ח ובמהלך תקופת הדוח החברה עמדה ועומדת בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי.
23. החברה לא נדרשה במהלך תקופת הדיווח על ידי הנאמן של אגרות החוב לבצע פעולות כלשהן ביחס לאגרות החוב.
24. ליום אישור הדוחות הכספיים מדורגות כל אגרות החוב של החברה ב- ilAA/ stable. לדוח הדירוג העדכני של החברה ראו דיווחים מידיים של החברה לימים 6.9.2015, 10.9.2015 ו- 24.11.2015.⁵
25. אגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה יא') של החברה אינן מובטחות.
26. 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.
27. להבטחת אגרות חוב (סדרה ו') שעבדה החברה סך של כ-121 מיליון מניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ, בנות 1 ש"ח ע.ג. 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 31.12.2015 פורסמו ביום 7.3.2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-001119). לפרטים אודות בדיקת העמידה בשווי הבטוחתי של מניות בריטיש המשועבדות להבטחת אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, המסווגת כאשראי מהותי ראו סעיף 5.1 לפרק עדכון לתיאור עסקי התאגיד לדוח רבעוני זה.
28. 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 ושוטף, 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; (ג) שעבוד ראשון בדרגה על תגמולי ביטוח בקשר עם הקומה שלישית 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 1** לדוח תקופתי זה. לעניין מנגנון הבטוחה

⁵ אסמכתאות מס': 2015-01-114549, 2015-01-118506 ו- 2015-01-161808, בהתאמה.

- לאגרות החוב (סדרה ז') ראו לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ז') ראו סעיף 6 לטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') המצורף **כנספח 3** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
29. להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו על ידי החברה, נוצרו ונרשמו לטובת הנאמן שעבוד ראשון ויחיד של הזכויות של הקבוצה במ.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 לטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') המצורף **כנספח 4** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
30. 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. לפרטים אודות השווי של עופר קניון גרנד באר שבע ראו הערכת שווי המצורפת כנספח לדוח תקופתי זה. לעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ט') ראו סעיף 6 לטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט') המצורף **כנספח 5** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
31. 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 זה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 6 לטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 30.3.2015⁶.
32. הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב (סדרות ה' ו- י') של החברה הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.
33. בהתאם לתנאי שטר נאמנות להנפקת אגרות חוב (סדרה י' וסדרה יא') להלן תפורט בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות להן התחייבה החברה :

31/12/2015	31/03/2016	ההתניה פיננסית
4.7 מליארד ש"ח	4.9 מליארד ש"ח	הונה העצמי של החברה לא יפחת מסך של 2.5 מליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים. (התניה פיננסית לה התחייבה החברה בהתאם לטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י') ואגרות חוב (סדרה יא') של החברה).
41.21%	41.85%	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 קלאנדריים רצופים או יותר. לעניין זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות. (התניה פיננסית לה התחייבה החברה בהתאם לטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יא') של החברה).

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

⁶ 2015-01-066961

נספח ד' 2 - גילוי ייעוץ בקשר עם אגרות חוב אשר הנפיקה החברה לאחר מועד הדוחות (31 במרץ 2016)

מובהר כי אגרות החוב (סדרות יב', יג', יד' ו-ט') הונפקו לאחר מועד הדוחות של החברה ליום 31 במרץ 2016, ולפני מועד פרסום דוח זה, ומכך אינן כלולות בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2016. מכך, הנתונים כאמור להלן ניתנים היכן שניתן, בסמוך למועד פרסום דוח זה.

מהותיות	שווי שוק בסמוך למועד פרסום הדוח (במיליוני ש"ח)	ע.ג. משוערך בסמוך למועד פרסום הדוח (במיליוני ש"ח)	ע.ג. נומינלי בסמוך למועד פרסום הדוח (במיליוני ש"ח)	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה (כן/לא)	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד ההנפקה (כולל הרחבות והחלפות) (באלפי ש"ח)	דירוג		שם חברה מדרגת	מועד הנפקה	סדרה
										למועד פרסום הדוח	בהנפקה			
לא מהותי	95	88	75	ריבית חצי שנתית - 30/11 ו-31/5 בשנים 2016-2018 תשלום אחד בלבד ב- 31/5	כן	4.74%	5.5%	קבועה	74,799	AA-	AA-	מעלות	5.5.2016	יב'
מהותי	2,226	1,875	1,766	ריבית חצי שנתית - 30/11 ו-30/5 בשנים 2016-2023 תשלום אחד בלבד ב- 30/5	כן	6.03%	5.85%	קבועה	1,765,784	AA-	AA-	מעלות	5.5.2016	יג'
מהותי	543	547	545	ריבית חצי שנתית - 27/4 ו-27/10 בשנים 2016-2026 תשלום ב-27/10 בלבד ו-2026 תשלום ב-27/4 בלבד	כן	2.29%	2.15%	קבועה	544,601	AA-	AA-	מעלות	19.4.2016	יד'
לא מהותי	382	378	378	ריבית חצי שנתית - 30/6 ו-30/12 בשנים 2016-2024 תשלום ב-30/12 בלבד ו-2024 תשלום ב-27/4 בלבד	כן	3.67%	3.5%	קבועה	377,992	AA-	AA-	מעלות	19.4.2016	טו'

הערות לנספח ד'2

1. הנאמן של אגרות החוב סדרות יב' ו-טו' - 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.
2. הנאמן של אגרות החוב סדרות יג' ו-יד'-רזניק רז פז נבו נאמנויות בע"מ, אשת הקשר 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.
3. פירעון אגרות החוב (סדרה יב') - תיפרע ב- 5 תשלומים חצי שנתיים שווים בשיעור של 20% כל אחד, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 בנובמבר ו- 31 במאי, של כל אחת מהשנים 2016 עד 2018 (כולל), למעט בשנה האחרונה (2018) שבה יבוצע תשלום ביום 31 במאי בלבד.
4. פירעון אגרות החוב (סדרה יג') - תיפרע ב- 15 תשלומים כמפורט להלן: 14 תשלומים חצי שנתיים שווים, בשיעור של 6.66% כל אחד, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 בנובמבר ו-30 במאי של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2022 (כולל), וכן תשלום נוסף בשיעור של 6.76%, שישולם ביום 30 במאי 2023.
5. פירעון אגרות החוב (סדרה יג') - תיפרע ב- 20 תשלומים אשר ישולמו כדלקמן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 27 באפריל ו-27 באוקטובר, החל מיום 27 באוקטובר 2016 ועד ליום 27 באוקטובר 2025 (כולל), ותשלום קרן אחרון בשווי של 81% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 27 באפריל 2026.
6. פירעון אגרות החוב (סדרה טו') - תיפרע ב- 19 תשלומים, כמפורט להלן: 17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו- 30 בדצמבר, החל מיום 30 בדצמבר 2016 ועד ליום 30 בדצמבר 2024 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 בדצמבר 2016; תשלום נוסף בשיעור של 20% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2023; ותשלום נוסף בשיעור של 63% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2024.
7. אגרות החוב (סדרות יב', יג' ו-יד') צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, כאמור להלן ובהתאמה: חודש אפריל 2007; חודש נובמבר 2009; חודש פברואר 2016. אגרות החוב (סדרה טו') אינן צמודות.
8. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יב') ראו סעיף 8.2 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב') המצורף **כנספת א'** לדוח הצעת מדף של החברה אשר פורסם ביום 4 במאי 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-059503).
9. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יג') ראו סעיף 8.2 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') המצורף **כנספת ב'** לדוח הצעת מדף של החברה אשר פורסם ביום 4 במאי 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-059503).
10. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יד') ראו סעיף 7.2 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יד') המצורף **כנספת א'** לדוח הצעת מדף של החברה אשר פורסם ביום 18 באפריל 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-050488).
11. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יד') ראו סעיף 8.2 לשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה טו') המצורף **כנספת ב'** לדוח הצעת מדף של החברה אשר פורסם ביום 18 באפריל 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-050488).
12. בסמוך למועד פרסום הדו"ח החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות יב', יג', טו' ו-יד') ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח

לפירעון מיידי. יובהר כי המדובר בסמוך למועד פרסום דוח זה בלבד שכן כאמור אגרות החוב (סדרות יב', יג', טו' ו-יד') הונפקו לאחר מועד הדוח ולא היו קיימות במועד הדוח (קרי 31 במרץ 2016).

13. בסמוך למועד פרסום דוח זה אגרות החוב (סדרות יב', יג', טו' ו-יד') מדורגות על ידי מעלות בדירוג AA-. לדוחות דירוג עדכניים ראה דוחות מיידיים של החברה מהימים 17.4.2016 ו-10 במרץ 2016.⁷

14. להבטחת אגרות החוב (סדרה יב' ו-יג') ערבה בריטיש בערבות אוטונומית בלתי מסויגת וללא כל תנאי (למעט אלה המנויים בכתבי הערבות), ללא הגבלה בסכום, אשר אינה ניתנת לשינוי אלא באותם התנאים בהם ניתן לשנות את שטר הנאמנות ל-(סדרה יב') או (סדרה יג') של החברה, לפי העניין, לקיום כל התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') ו/או (סדרה יג') של החברה לפי העניין. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.2 לפרק עדכון תיאור עסקי התאגיד המפורסם ביחד עם דוח זה. בנוסף, מלוא הזכויות של החברה מכוח אגרות החוב הבין חברתיות (כפי שמתוארות בסעיף 18.3.4 לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ובסעיף 4.2 לפרק עדכון תיאור עסקי התאגיד המפורסם ביחד עם דוח זה), אשר במסגרתן תחויב בריטיש כלפי החברה מכוח אגרות החוב (סדרה א') ו-(סדרה ג') של בריטיש (אשר נמחקו מהמסחר בבורסה כאמור לעיל), לפי העניין, תשועבדנה כל אחת בשעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, לטובת כל אחד מהנאמנים עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') ואגרות החוב (סדרה יג') של החברה, לפי העניין.

15. הבטחת אגרות החוב (סדרה יד') של החברה הן באמצעות משכנתה מדרגה שלישית, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') של מליסרון, על מלוא זכויות אבנת בע"מ (חברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה) (להלן: "אבנת"); ב-עופר הקניון הגדול- פתח תקווה (להלן: "השעבוד מדרגה שלישית" ו-"הקניון"); שעבוד שוטף, שני בדרגה, ללא הגבלה בסכום על כל זכויות אבנת לקבלת פירות הנובעים ו/או שינבעו מהמגדל, המהווה חלק מהקניון, לטובת הנאמן כאמור; וכן שעבוד קבוע ראשון בדרגה על תגמולי הביטוח בקשר עם עבודות ההקמה במגדל; לאחר השלמת המגדל, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על תגמולי ביטוח בהתאם לפוליסת ביטוח אש מורחב בקשר עם המגדל; שעבוד קבוע שני בדרגה, על תגמולי ביטוח בהתאם לפוליסת ביטוח אש מורחב בקשר עם הקומה השלישית בקניון; שעבוד קבוע, שלישי בדרגה על תגמולי ביטוח, בהתאם לפוליסת ביטוח אש מורחב בקשר עם הקומה הראשונה והשנייה בקניון, והכל לטובת הנאמן כאמור. יובהר כי לאחר מחיקת השעבודים הקיימים לטובת אגרות החוב (סדרה א') של אבנת השכרות בע"מ ו/או השעבודים לאגרות החוב (סדרה ז) של החברה, יהפוך השעבוד מדרגה שלישית מאליו ולפי העניין לשעבוד מדרגה שנייה ו/או מדרגה ראשונה, דהיינו, ולשם הדוגמה, ככל שימחקו השעבודים לסדרה א' כאמור, תימחק המשכנתה הראשונה בדרגה בלבד, השעבודים לסדרה ז' כאמור יהפכו לשעבודים מדרגה ראשונה, לפי העניין, ואילו השעבוד מדרגה שלישית יהפוך למשכנתה מדרגה שנייה תוך המרת השעבודים על תגמולי הביטוח, לפי העניין.

16. אמות מידה פיננסיות במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב') ו-(סדרה יג'): הונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 2.5 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר; יחס ההון עצמי של החברה כולל

⁷ אסמכתאות מס': 2016-01-050206 ו-2016-01-003828 בהתאמה.

זכויות מיעוט על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-20% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים או יותר. לעניין סעיף זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות כמשמעותן בדוחות הכספיים של החברה; היחס בין סך ההתחייבויות לבין סך הנכסים (LTV) של בריטיש על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו לפי העניין, לא יעלה על 55%. "סך ההתחייבויות" בס"ק זה משמעו: סך האשראי וההתחייבויות של בריטיש לגופים פיננסיים ואחרים (פארי), בניכוי חלק המיעוט בחוב ובתוספת חובות של חברות כלולות לפי שיעור ההחזקה בהן ובניכוי מזומנים ללא חלק המיעוט במזומנים ובתוספת מזומנים של חברות כלולות לפי שיעור האחזקה בהן. למען הסר ספק מובהר כי "סך ההתחייבויות" לא יכלול אשראי שהועמד לבריטיש על ידי החברה ו/או התחייבות של בריטיש כלפי החברה. "סך הנכסים" בס"ק זה משמעו: סך נדל"ן להשקעה של בריטיש בניכוי חלק המיעוט בנדל"ן להשקעה ובתוספת נדל"ן להשקעה של חברות כלולות לפי שיעור ההחזקה בהן.

17. אמות מידה פיננסיות במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יד'): כל עוד אגרות החוב (סדרה יד') קיימות במחזור, הונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 2.5 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים.

18. אמות מידה פיננסיות במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה טו'): כל עוד אגרות החוב (סדרה טו') קיימות במחזור, הונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי המניות של החברה, כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, לא יפחת מסכום של 2.5 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים; כל עוד אגרות החוב (סדרה טו') קיימות במחזור, יחס ההון עצמי של החברה כולל זכויות מיעוט על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-20% מסך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו, במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים. לעניין סעיף זה "סך המאזן" משמעו, סך המאזן של החברה, בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ובטוחות סחירות.

19. בקשר עם חובות החברה בהתאם לסעיף 30.4 לשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב') ו-(סדרה יג'), ראו דוח רבעוני של בריטיש לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016, אשר מפרסמת בריטיש בד בבד עם פרסום דוח זה.

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

מהותיות	שוי שוק ליום 31.03.16 (במיליוני ש"ח)	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.03.16 (במיליוני ש"ח)	ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 31.03.16 (במיליוני ש"ח)	ע.נ. משוערך ליום 31.03.16 (במיליוני ש"ח)	ע.נ. נומינלי ליום 31.03.16 (במיליוני ש"ח)	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה (כן/לא)	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד ההנפקה (כולל הרחבות והחלפות) (באלפי ש"ח)	דירוג		שם חברה מדרגת	מועד הנפקה	סדרה
												למועד הדוח	בהנפקה			
לא מהותי	95	2	89	89	75	31 במאי + 30 בנובמבר	כן	4.74%	5.5%	קבוע ה	149,598 (1)	AA-	A	מעלות	30/05/07	א'
מהותי	2,227	37	1,917	1,878	1,766	30 במאי + 30 בנובמבר	כן	6.03%	5.85%	קבוע ה	2,354,380 (1)	AA-	A	מעלות	28/1/10	ג'
לא מהותי	275	2	232	234	196	27 בינואר + 27 באפריל + 27 ביולי + 27 באוקטובר	לא	5.4%	5.3%	קבוע ה	305,000	AA-	AA-	מעלות	27/10/05	א' אבנת השכרות

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

לפרטים נוספים ראה ס"ק (ב) בסעיף התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה לעיל, וביאור 4.ב. לדוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2016.

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).
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 רוניק 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 חרוצים 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. לפרטים בדבר דירוגן של אגרות החוב של בריטיש ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 6.9.2015, 10.9.2015 ו-24.11.2015.
8. 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.
9. למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח בריטיש עמדה בכל התנאים וההתחייבויות מכח שטרי הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי.
10. כאמור בדוח זה לעיל, ביום 5 במאי 2016 הוחלפו אגרות החוב (סדרה א') ו-(סדרה ג') של בריטיש באגרות חוב (סדרה יב') ו-(סדרה יג') של החברה, וכן ביום 8.5.2016 אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ג') של בריטיש כאמור נמחקו מן הרישום למסחר בבורסה (כך שלאחר המחיקה לא נותרו בריטיש ניירות ערך רשומים למסחר) והחל המסחר באגרות החוב חדשות (סדרה יב' ו- סדרה יג') של החברה.
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 ו' - גילוי על הערכת שווי בהתאם לתקנה 8' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1968.

עופר הקריון (עדכון פנימי להערכת שווי)	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2016	עיתוי ההערכה
2,168	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,168	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% - 8.35% להכנסות משכר דירה שיעור היוון 9% להכנסות אחרות.	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר רמת אביב (עדכון פנימי להערכת שווי)	זיהוי נושא ההערכה
31/03/2016	עיתוי ההערכה
2,192	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,192	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 6.75% - 7.75% להכנסות משכר דירה שיעור היוון 9% - 10% להכנסות אחרות.	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

דוחות כספיים ליום

31 במרץ, 2016

מליסרון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2016

(בלתי מבוקר)

מליסרון בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2016
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

1	דוח סקירה
2	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל 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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מליסרון בע"מ וחברות בנות (להלן- הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2016 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 ומידיים), 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.

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 היישויות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל 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 ומידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב, 22 במאי, 2016

זיו האפט
רואי חשבון

31.12.2015	31.3.2015	31.3.2016
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
190,424	1,432,489	142,731
258,219	167,259	238,819
47,990	46,598	67,237
22,733	26,163	22,520
35,364	72,661	37,861
554,730	1,745,170	509,168

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים לזמן קצר
הלוואות ופקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים:

הלוואות לזמן ארוך
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
רכוש קבוע
נדל"ן להשקעה
מסים נדחים

797,731	808,128	814,988
646,807	642,105	647,337
445,569	446,202	445,358
89,706	85,283	89,598
7,114	7,988	7,129
13,799,012	12,821,000	13,809,500
166	174	-
15,786,105	14,810,880	15,813,910
16,340,835	16,556,050	16,323,078

התחייבויות שוטפות:

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

405,061	574,406	398,053
665,172	687,215	659,033
74,771	84,523	72,520
241,155	210,507	219,891
-	45,000	-
216,351	183,594	240,454
1,602,510	1,785,245	1,589,951

התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
מסים נדחים
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
התחייבויות לאחרים

7,005,684	7,614,195	6,902,234
1,114,137	1,188,614	1,086,346
1,843,732	1,671,020	1,775,120
2,614	3,273	2,922
74,266	63,539	68,801
10,040,433	10,540,641	9,835,423

הון:

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

4,350,153	3,904,548	4,539,078
347,739	325,616	358,626
4,697,892	4,230,164	4,897,704
16,340,835	16,556,050	16,323,078

אופיר שריד
סמנכ"ל כספיםאבי לוי
מנכ"לליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון22 במאי, 2016
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל ורווח כולל אחר (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2015	31.3.2015	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,268,632	314,169	316,402	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
344,877	84,282	79,751	עלויות אחזקה ותפעול
923,755	229,887	236,651	רווח גולמי
328,358	(107,269)	(33,560)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
57,012	14,113	15,298	הוצאות הנהלה וכלליות
3,755	266	(116)	הוצאות (הכנסות) פרסום ושיווק
60,663	13,625	26,658	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
21,947	39	2,368	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,230,062	121,825	212,199	רווח מפעולות רגילות
263,731	(38,836)	9,130	הוצאות מימון
49,183	11,893	11,688	הכנסות מימון
1,015,514	172,554	214,757	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
283,838	68,713	(40,658)	מסים על ההכנסה
731,676	103,841	255,415	רווח לתקופה
			רווח כולל אחר לאחר מסים בגין:
245	128	(2)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
731,921	103,969	255,413	סך הכל רווח כולל לתקופה
			רווח לתקופה המיוחס ל:
684,748	98,388	237,339	בעלי מניות החברה
46,928	5,453	18,076	זכויות שאינן מקנות שליטה
731,676	103,841	255,415	
			סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
684,993	98,516	237,337	בעלי מניות החברה
46,928	5,453	18,076	זכויות שאינן מקנות שליטה
731,921	103,969	255,413	
			רווח למניה רגילה 1 ש"ח
			לבעלים של חברת האם:
15.59	2.32	5.34	רווח בסיסי
43,911	42,428	44,410	מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מליסרון בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
4,697,892	347,739	4,350,153	2,769,868	(8,021)	(3,650)	5,037	1,527,546	59,373	יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)
									שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2016:
255,413	18,076	237,337	237,339	-	(2)	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	(824)	774	50	הנפקת מניות
1,588	-	1,588	-	-	-	1,588	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(50,000)	-	(50,000)	(50,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
(7,189)	(7,189)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
<u>4,897,704</u>	<u>358,626</u>	<u>4,539,078</u>	<u>2,957,207</u>	<u>(8,021)</u>	<u>(3,652)</u>	<u>5,801</u>	<u>1,528,320</u>	<u>59,423</u>	יתרה ליום 31 במרס 2016

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

מליסרון בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
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 במרץ 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	-	-	עלות 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 לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה 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 במרץ 2015

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2015 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם	קרן הון בגין	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
				זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	מבוסס מניות	מניות		
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
									שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015:
731,921	46,928	684,993	684,748	-	245	-	-	-	סך הכל רווח כולל לשנה
5,722	-	5,722	-	-	-	(2,110)	7,716	116	הנפקת מניות לעובדים
3,533	-	3,533	-	-	-	3,533	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(195,000)	-	(195,000)	(195,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
(733)	(733)	-	-	-	-	-	-	-	פרעון שטרי הון בחברת בת
262,074	-	262,074	-	-	-	-	260,189	1,885	הנפקת מניות
(21,854)	(21,854)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
<u>4,697,892</u>	<u>347,739</u>	<u>4,350,153</u>	<u>2,769,868</u>	<u>(8,021)</u>	<u>(3,650)</u>	<u>5,037</u>	<u>1,527,546</u>	<u>59,373</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2015

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים בניינם.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2015	31.3.2015	31.3.2016
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
731,676	103,841	255,415	
(20,508)	(10,625)	(2,718)	
(328,358)	107,269	33,560	
2,878	694	646	
3,533	127	1,588	
283,838	68,713	(40,658)	
(1,033)	632	(1,504)	
(14,712)	(25,581)	(14,594)	
(114,427)	(98,103)	(59,116)	
(1,529)	583	108	
(2,665)	-	-	
42	-	96	
(1,247)	(2,385)	(1,455)	
537,488	145,165	171,368	
6,672	3,242	213	
11,420	(8,739)	(1,836)	
8,681	5,261	(1,528)	
15,920	(249)	(728)	
(1,650)	(19)	(438)	
(462)	197	308	
40,581	(307)	(4,009)	
(24,340)	(21,802)	(4,125)	
553,729	123,057	163,234	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה
התאמות בגין:

חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו
ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
פחת והפחותות
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מסים על ההכנסה ברווח לתקופה
הוצאות מימון מהלוואות שניתנו, נטו
ירידת ערך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי
בריבית שנצברה
ירידת ערך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
שערוך והפחתת נכיון תמורה נדחית
שערוך אופציות ותמורה מותנית, נטו
שערוך היטלים לזמן ארוך
שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה בלקוחות
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
ירידה בהתחייבויות אחרות
עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

מזומנים לפעילות שוטפת

מס הכנסה ששולם, נטו
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2015	31.3.2015	31.3.2016
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
23,920	-	-
8,002	-	(33,478)
51,337	143,435	20,855
(546,087)	(66,274)	(60,071)
2,404	2,800	799
(34,331)	-	-
-	-	(16,557)
(1,029)	(146)	(450)
108	5,639	(785)
(495,676)	85,454	(89,687)
(195,000)	-	(50,000)
(21,854)	(2,800)	(7,189)
(110,142)	(17,940)	(17,389)
(159,452)	86	(6,385)
(1,423)	(355)	(356)
920,358	921,090	-
5,722	-	-
(1,000)	(1,000)	-
(662,270)	(32,535)	(39,921)
262,074	262,074	-
37,013	1,128,620	(121,240)
95,066	1,337,131	(47,693)
95,358	95,358	190,424
190,424	1,432,489	142,731

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

החזר מקדמה ששולמה בגין נדל"ן להשקעה
הלוואות ושטר הון בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו

השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו

השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה

מיסים ששלמו בגין רכישת חברה בת

החזר תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

השקעה ברכוש קבוע

החזר (מתן) הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

דיבידנד ששולם

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו

רכישה נוספת של מניות חברת בת

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)

הנפקת מניות לעובדים

פרעון התחייבויות לאחרים

פרעון ופדיון אגרות חוב

הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה

מזומנים, נטו, לפעילות מימון**עלייה במזומנים ושווי מזומנים****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2015	31.3.2015	31.3.2016
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
12,282	20,454	12,816
-	7,581	-
-	45,000	-

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

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2015	31.3.2015	31.3.2016
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
391,528	81,977	85,035
35,772	9,165	8,854

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאור 1 - כללי:

א. מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ב-5 באוגוסט 1987 כחברה פרטית מוגבלת במניות, החברה מוגדרת כתושבת ישראל. החברה הינה הבעלים והמפעיל במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים בשליטתה, של קניונים, מרכזי מסחר ופארקים למשרדים מהגדולים והמובילים בארץ. השימושים העיקריים בתחום הפעילות הינם:

קניונים ומרכזים מסחריים - בבעלות הקבוצה 21 קניונים ומרכזים מסחריים בפריסה כלל ארצית, מהקרויות בצפון ועד אילת בדרום, מרביתם בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. מתוך סך המרכזים המסחריים והקניונים הנ"ל, 19 הינם בבעלות ושליטה מלאה של הקבוצה ו-2 בשליטה משותפת עם צדדים שלישיים.

פארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע וכן בנייני משרדים - בבעלות הקבוצה ארבעה מתחמי נדל"ן למשרדים המושכרים על ידי הקבוצה וכן בנייני משרדים המהווים חלק ממתחמי הקניונים. מתוך סך מתחמי המשרדים הנ"ל שני מתחמים מוחזקים בשליטה משותפת עם צדדים שלישיים.

החברה נסחרת בבורסה החל מיום 29 ביולי 1992. בעלת השליטה בחברה היא חברת עופר השקעות בע"מ (להלן: "עופר השקעות") המחזיקה בכ-60.81% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. מען החברה: שדרות אבא אבן 1 הרצליה פיתוח.

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

ג. **פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן**:
להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן הידוע, שערי החליפין של המטבעות העיקריים ושיעורי השינוי בתקופות הדיווח:

31.12.2015	31.3.2015	31.3.2016	
99.2	98.5	98.3	מדד המחירים לצרכן (בנקודות)
3.902	3.980	3.766	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)
לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2015	31.3.2015	31.3.2016	
(0.90)	(1.60)	(0.91)	מדד המחירים לצרכן
0.33	2.34	(3.48)	דולר של ארה"ב

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

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

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.

31.03.2016

סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
238,819	-	-	238,819
26,000	26,000	-	-
264,819	26,000	-	238,819

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:

31.12.2015		31.03.2016		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
7,865,657	7,504,950	7,927,281	7,413,004	התחייבויות פיננסיות
279,738	252,201	274,979	245,106	אגרות חוב סחירות שאינן ניתנות להמרה במניות
1,316,599	1,228,550	1,292,824	1,194,302	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 רכישה בריטיש וריבית לשלם.

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

א. הנפקת חוב

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18 באפריל, 2016 הנפיקה החברה אגרות חוב בהיקף כולל של כ- 1,186.7 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של כ- 1,169.2 מיליון ש"ח באמצעות הנפקת שתי סדרות חדשות והרחבת סדרה קיימת בהתאם לפירוט, כדלקמן:

(1) הרחבת אגרות החוב סדרה י"א :

כ- 264.1 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 0.979 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 258.5 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.82%.

(2) הנפקת סדרות אגרות חוב חדשות :

אגרת חוב סדרה י"ד

כ- 544.6 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 544.6 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.29%. אגרת החוב צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 2.15%. קרן אגרות החוב והריבית ייפרעו ב- 20 תשלומים כדלקמן:

19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 27 באוקטובר ו- 27 באפריל, החל מיום 27 באוקטובר 2016 ועד ליום 27 באוקטובר 2025 (כולל). יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 27 באפריל, 2026.

הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, החל מיום 27 באוקטובר, 2016 ועד ליום 27 באפריל 2026 (כולל).

אגרות החוב מובטחות בשעבוד מדרגה שלישית על מתחם הקניון הגדול בפתח תקווה. השעבוד יהפוך לראשון בדרגה עם פירעון אגרות החוב סדרה א' של אבנת ומליסרון סדרה ז' ביום 27.10.2020.

אגרת חוב סדרה ט"ו

כ- 378 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 378 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.68%. אגרת החוב נומינלית ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 3.5%. קרן אגרות החוב והריבית ייפרעו ב- 19 תשלומים כדלקמן:

17 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן אגרות החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו- 30 בדצמבר, החל מיום 30 בדצמבר 2016 ועד ליום 30 בדצמבר 2024 (כולל) כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 30 בדצמבר, 2016. תשלום נוסף של 20% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר, 2023 ותשלום בשיעור של 63% מקרן אגרות החוב ישולם ביום 30 בדצמבר 2024.

הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו- 30 בדצמבר החל מיום 30 בדצמבר, 2016 ועד ליום 30 בדצמבר 2024 (כולל).

הקרן והריבית על אגרות החוב, אינן צמודות.

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

ב. מתווה להחלפת אגרות חוב בחברה בת והפיכתה "מחברת אגרות חוב" לחברה פרטית

בימים 19.7.2015, 19.1.2016 ו- 1.3.2016 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, ע"י חברת הבת בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש") והחברה, בקשה (וכן תיקונים והתאמות לבקשה זו) לכינוס אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ג') של בריטיש (להלן: "מחזיקי אגרות החוב של בריטיש"), לצורך אישור הסדר עם מחזיקי אגרות החוב של בריטיש, לפי הוראות סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999 (להלן: "חוק החברות"), במסגרתו תוחלפנה אגרות החוב של בריטיש (סדרה א') ו-(סדרה ג') באגרות חוב חדשות (סדרה יב') ו-(סדרה יג') של החברה (להלן: "אגרות החוב החדשות"), בהתאמה, וזאת ביחס ההחלפה של 1:1 (כל אגרת חוב (סדרה א') של בריטיש הוחלפה באגרת חוב (סדרה יב') של החברה וכל אגרת חוב (סדרה ג') של בריטיש, הוחלפה באגרת חוב (סדרה יג') של מליסרון) (להלן: "ההסדר"). ביום 30.3.2016 אישור אסיפות מחזיקי אגרות החוב של בריטיש את ההסדר ברוב הנדרש על פי הוראות סעיף 350 לחוק החברות. ביום 6.4.2016, לאחר אישור אסיפות מחזיקי אגרות החוב של בריטיש כאמור, הגישו בריטיש והחברה בקשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב לצורך אישור ההסדר. ביום 18.04.2016, לאחר חלוף התקופה הקבועה בתקנה 34 לתקנות החברות (בקשה לפשרה או להסדר), התשס"ב 2002, הגישו החברה ובריטיש לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה סופית למתן צו ופסיקתא לאישור ההסדר. ביום 26.4.2016 אישר בית המשפט המחוזי בתל אביב את ההסדר. הנפקת אגרות החוב החדשות בוצעה על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 28.3.2016 (כפי שתוקן בטעות סופר ביום 4 שמאי 2016), מכוח תשקיף המדף הנושא תאריך 30 במאי 2014 (כפי שתוקן בתיקונים לתשקיף בימים 23 במרץ 2015, 8 במרץ 2016, 28 במרץ 2016 ו-12 באפריל 2016). המועד הקבוע להחלפת אגרות החוב של בריטיש באגרות החוב החדשות התקיים ביום 5.5.2016. בהתאם, במועד זה הופסק המסחר באגרות החוב של בריטיש והן הוחלפו באגרות החוב החדשות. ביום 8.5.2016 אגרות החוב של בריטיש נמחקו מן הרישום למסחר בבורסה (כך שלאחר המחיקה לא נותרו בבריטיש ניירות ערך רשומים למסחר) והחל המסחר באגרות החוב החדשות.

עם השלמת ההסדר והחלפת אגרות החוב של בריטיש באגרות החוב החדשות, חדלה בריטיש להיות "חברת אגרות חוב" (כמשמעות מונח זה בחוק החברות) ו-"תאגיד מדווח" (כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968). אגרות החוב החדשות הן בתנאים כלכליים זהים לתנאי אגרות החוב של בריטיש (מועדי פירעון זהים, ריבית זהה, מועדי תשלום זהים וכו'), וכן מדורגות, ורשומות למסחר בבורסה. בנוסף, בריטיש ערבה כלפי מחזיקי אגרות החוב החדשות לפירעון התחייבויותיה של החברה על פי אגרות החוב החדשות (להלן: "הערבות"). בנוסף, בריטיש תחויב כלפי החברה מכוח אגרות חוב בין חברתיות אשר תחלפנה את אגרות החוב של בריטיש לפי העניין, ומלוא זכויותיה של החברה מכוח אגרות החוב הבין חברתיות כאמור, תשועבדנה כל אחת בשעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה לטובת הנאמנים של מחזיקי אגרות החוב החדשות, לפי העניין. אגרות החוב החדשות כוללות אמות מידה פיננסיות לרבות התחייבות פיננסית לשמירה על יחס LTV (יחס בין סך ההתחייבויות לסך הנכסים) בבריטיש שלא יעלה על 55%; התחייבות בקשר עם הון עצמי מינימלי; התחייבות בקשר עם יחס הון עצמי מינימלי; וכן מגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנד.

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

ב. רכישת 50% נוספים בחברת מלא הנגב יזמות והשקעות בע"מ

ביום 10 במאי, 2016 החברה באמצעות מרכזי מסחר אזו-ריט בע"מ (חברה בבעלות מלאה המוחזקת בעקיפין על ידי החברה) התקשרה עם קבוצת להב לרכישת חלקה של קבוצת להב (50%) בחברת מ.ל.א הנגב יזמות והשקעות בע"מ (חברת הנכס), שהינה בעלת מלוא הזכויות בקניון "עופר גרנד קניון באר שבע" ובמגרש הסמוך לקניון בתמורה לסך של כ- 143 מליון ש"ח. לאחר השלמת העסקה תחזיק החברה באמצעות מרכזי מסחר אזו-ריט בע"מ במלוא הזכויות בחברת הנכס ובקניון.

השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים שונים כפי שניקבעו בהסכם כאמור.

ג. דיבידנד שהוכרז

בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, הכריזה החברה בחודש מרץ 2016 על חלוקת דיבידנד בגין רווחי הרבעון הרביעי של שנת 2015 בסך של 50 מיליון ש"ח אשר שולם ב- 29 במרץ, 2016. בתאריך 5 בינואר, 2016 דיווחה החברה כי בכוונתה לחלק בגין רווחי שנת 2016, דיבידנד בסך כולל של 220 מיליון ש"ח (אשר יחולק באופן רבעוני), והכל בכפוף להחלטה ספציפית של דירקטוריון התאגיד בכל רבעון.

ביום 22 במאי 2016 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 55 מיליון ש"ח, אשר ישולם במהלך חודש יוני, 2016.

ד. מסים על ההכנסה

ביום 5 בינואר 2016, פורסם החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו – 2016. בין יתר הוראות החוק נקבע כי יופחת שיעור מס החברות (לרבות רווח הון ושבח) החל משנת 2016 ב- 1.5%, כך שהוא יעמוד על 25%.

השפעת השינוי בשיעור המס על הדוחות הכספיים ביניים הינה קיטון ביתרת התחייבויות בגין מסים נדחים בסך של כ- 105 מיליון ש"ח אשר הוכר כהכנסות מיסים על ההכנסה כמו כן, השפעת השינוי בשיעור המס בגין השקעות בעסקאות משותפות הינה גידול ביתרת השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 12 מיליון ש"ח (חלק הקבוצה) אשר הוכר כנגד רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

ביאור 5 - אישור דוחות כספיים:

הדוחות הכספיים אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 22 במאי 2016.

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2016

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 2016

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 2016 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 22 במאי, 2016

זיו האפט
רואי חשבון

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

31.12.2015	31.3.2015	31.3.2016	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
124,331	1,370,320	88,682	מזומנים ושווי מזומנים
229,434	136,194	210,571	נכסים פיננסיים לזמן קצר
2,634	2,160	2,437	לקוחות
2,071	3,370	2,140	חייבים ויתרות-חובה
332,196	384,170	306,810	חברות בנות
690,666	1,896,214	610,640	
			נכסים לא שוטפים:
4,689,723	4,182,010	4,869,422	השקעות במוחזקות
2,723,376	2,431,613	2,697,397	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
62,240	60,440	62,132	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
2,298	2,132	2,347	רכוש קבוע
2,462,571	2,066,000	2,465,166	נדל"ן להשקעה
9,940,208	8,742,195	10,096,464	
10,630,874	10,638,409	10,707,104	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
302,966	459,328	294,963	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
335,959	360,901	333,239	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
9,354	8,422	8,723	ספקים ונותני שירותים
95,205	73,183	74,345	זכאים ויתרות-זכות
134,855	113,305	148,045	הפרשות
2,172	4,803	2,092	חברות בנות
-	45,000	-	דיבידנד שהוכרז
880,511	1,064,942	861,407	
			התחייבויות לא שוטפות:
4,976,068	5,270,210	4,902,012	אגרות חוב
414,180	387,868	394,920	מסים נדחים
583	857	597	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
9,379	9,984	9,090	התחייבויות לאחרים
5,400,210	5,668,919	5,306,619	
			הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
1,580,285	1,571,040	1,581,871	הון מניות נפרע וקרנות הון
2,769,868	2,333,508	2,957,207	עודפים
4,350,153	3,904,548	4,539,078	
10,630,874	10,638,409	10,707,104	

22 במאי 2016

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		
	31.12.2015	31.3.2015	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
169,960	41,595	41,346	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
15,347	3,831	2,810	עלויות אחזקה ותפעול
154,613	37,764	38,536	רווח גולמי
55,984	(19,775)	(1,123)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
210,597	17,989	37,413	
(2,120)	(1,975)	(1,151)	הכנסות שיווק
25,352	6,605	6,539	הוצאות הנהלה וכלליות
1,282	1,178	(102)	הכנסות (הוצאות) אחרות
188,647	14,537	31,923	רווח מפעולות רגילות
140,911	(20,104)	5,597	הוצאות (הכנסות) מימון
83,012	(3,813)	10,594	הכנסות (הוצאות) מימון
599,748	77,360	191,780	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
730,496	108,188	228,700	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(45,748)	(9,800)	8,639	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
684,748	98,388	237,339	רווח לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
245	128	(2)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
684,993	98,516	237,337	

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2015	31.3.2015	31.3.2016	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
684,748	98,388	237,339	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח לשנה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
			התאמות בגין:
(585,803)	(77,360)	(179,670)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, בניכוי דיבידנד שהתקבל נטו
(55,984)	19,775	1,123	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
627	194	180	פחת והפחתות
3,533	127	1,588	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
45,749	9,800	(8,639)	מסים על ההכנסה ברווח או הפסד לשנה
			שיערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים אחרים ושינוי בריבית
(922)	75	(2)	שנצברה
(51,795)	(80,214)	(59,082)	שיערוך אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה
4,447	31,824	18,626	שיערוך הלוואות לחברות מוחזקות ושינוי בריבית שניצברה
(1,217)	583	108	שיערוך והפחתת נכיון תמורה נדחית
(1,083)	(2,153)	(1,407)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
42,300	1,039	10,164	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
207	681	197	ירידה בלקוחות
(128)	(443)	512	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(258)	(673)	461	שינוי ביתרות חברות מוחזקות, נטו
(2,275)	(3,213)	(2,631)	ירידה בספקים ונותני שירותים
1,220	373	(513)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(710)	(105)	(289)	ירידה בהתחייבויות אחרות
(12)	262	14	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
(1,956)	(3,118)	(2,249)	
21,841	(2,479)	2,579	מזומנים לפעילות שוטפת
62,185	(4,558)	10,494	מיסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו
			מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2015	31.3.2015	31.3.2016
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
(237)	(323)	(619)	
(147,994)	66,596	32,808	
(11,376)	-	-	
48,551	142,861	20,270	
(320,261)	(1,850)	(4,947)	
(431,317)	207,284	47,512	
(195,000)	-	(50,000)	
(155,365)	-	(8,000)	
(15,047)	(15,047)	-	
920,359	921,091	-	
262,074	262,074	-	
5,722	-	-	
(357,203)	(28,447)	(35,655)	
465,540	1,139,671	(93,655)	
96,408	1,342,397	(35,649)	
27,923	27,923	124,331	
124,331	1,370,320	88,682	

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

הלוואות לשוכרים ואחרים
הלוואות ושטר הון לחברות מוחזקות, נטו
מיסים ששולמו בגין רכישת חברה מוחזקת
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
פרעון הלוואה לזמן ארוך מחברה בת וריבית בגינה
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
הנפקת מניות לעובדים
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	
	31.12.2015	31.3.2015
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
3,000	-	2,000
-	45,000	-

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה

דיבידנד שהוכרוז

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2015	31.3.2015
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
196,599	61,153	66,493
84,579	26,632	27,010

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 2016 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 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 31.12.2015 (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 31.12.2015 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: 22 במאי, 2016

מליסרון בע"מ

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר דירקטוריון	_____	22.5.2016
אבי לוי	מנכ"ל	_____	22.5.2016

הצהרת מנהל כללי

אני, אבי לוי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2016 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

היום: 22 במאי, 2016

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 2016 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, 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: 22 במאי, 2016

אופיר שריד, סמנכ"ל כספים