

מליסרון בע"מ

מקבוצת עופר השקעות

**דוח רבעוני לתקופה
שהסתיימה ביום
30 ביוני, 2015**

תוכן עניינים

- עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד.
- דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2015.
- דוחות כספיים ליום 30 ביוני, 2015.
- דוח רבעוני בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית בתאגיד.
- הערכות שווי

עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד

עדכון פרק "תיאור עסקי התאגיד"

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

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

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

לפרטים בדבר הצעה פרטית מהותית של 444,080 כתבי אופציות לא סחירים למנכ"ל התאגיד, אשר כל אחד מכתבי האופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ. של החברה. ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 9.7.2015, 21.7.2015 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתאות מס': 2015-01-068964, 2015-01-068967, 2015-01-069729, 2015-01-071190 ו-2015-01-078333, בהתאמה). לפרטים נוספים אודות יתר תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה ראו סעיף 6 להלן.

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 50,000,000 ש"ח בגין רווחי הרבעון הראשון של שנת 2015 ואשר שולם בחודש יוני 2015, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28.5.2015, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתא מס': 2015-01-031587).

2.2. לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של התאגיד בסך כולל של 50,000,000 ש"ח בגין רווחי הרבעון השני של שנת 2015 ואשר ישולם בחודש ספטמבר 2015, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13.8.2015, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתא מס': 2015-01-095781).

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

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2015				נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 73.4%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
31.12.2014					
2,116	2,095	2,117	-	-	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
145	37	37	-	-	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
88	(22)	21	-	-	רווחי שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	-	-	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.85%	7.1%	7.0%	-	-	שיעור תשואה בפועל
494	504	500	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש ⁵ - מסחרי (ש"ח)
104	103	103	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח)

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

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

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

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2015				נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 100%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
31.12.2014					
2,084	2,066	2,082	-	-	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
152	39	39	-	-	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
94	(20)	12	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
97%	96%	98%	-	-	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
7.30%	7.6%	7.5%	-	-	שיעור תשואה בפועל
166	171	171	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחרי (ש"ח)
67	66	66	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח)

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

4.1. ביום 19.7.2015 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, ע"י החברה ובריטיש ישראל השקעות

בע"מ (אשר מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 100%) (להלן: "בריטיש"), בקשה לכינוס אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ג') של בריטיש, לצורך אישור הסדר עם מחזיקי אגרות החוב כאמור, בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999. בהתאם להסדר המוצע, תוחלפנה אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש באגרות חוב חדשות (סדרה יב') ו-(סדרה יג') של החברה, אשר תובטחנה בערבות של החברה (להלן: "הבקשה"). ביום 19.7.2015, נעתר בית המשפט לבקשה לכינוס אסיפות של מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ו- (סדרה ג') של בריטיש וביום 26.7.2015, פרסמה בריטיש דיווח בדבר זימונן של האסיפות כאמור ליום 7.9.2015. במסגרת פעולות ההיערכות לביצוע מהלך ההחלפה המתואר לעיל, הגישה החברה ביום 19.7.2015 טיוטת תיקון של תשקיף המדף של החברה לרשות לניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בע"מ. לפרטים נוספים אודות הבקשה, ההסדר המוצע וטיטות תיקון תשקיף המדף שהגישה החברה כאמור, ראו דיווחים מיידים שפרסמה החברה מהימים 28.5.2015, 19.7.2015, 26.7.2015 ו-28.7.2015 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתאות מס': 2015-01-031632, 2015-01-075348, 2015-01-074472, 2015-01-076302, 2015-01-075396, 2015-01-082002 ו-2015-01-083607, בהתאמה).

4.2. בהתייחס לסעיף 18.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד - הלוואות מהותיות - סעיף 2 לטבלה - אגרות

חוב (סדרה ו') של החברה המובטחות בשעבוד על מניות בריטיש - אמות מידה פיננסיות - עמידה בשווי בטוחתי שלא יעלה על 70% - השווי הבטוחתי במועד בדיקה אחרון (היינו 25 במאי 2015 - 2 ימי עסקים ממועד פרסום של הדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים של בריטיש): 48%; ביום 30.6.2015: 47.2% ובסמוך למועד פרסום דוח זה 47.6%. נכון למועד הדוח משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה 121,000,000 מניות של בריטיש. לפרטים נוספים אודות אופן חישוב השווי הבטוחתי ראו בסעיף 18.2 (סעיף 2 לטבלה בדבר הלוואות מהותיות) לדוח התקופתי. לפרטים נוספים אודות עמידה באמות מידה פיננסיות להם התחייבה החברה ראו סעיף 37 לנספח ד' לדוח זה לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 30.6.2015.

.5

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

לפרטים בדבר מתן דירוג 'ilA+' לאגרות חוב חדשות שיחליפו את סדרות אגרות החוב הקיימות של בריטיש, בהיקף של עד 2 מיליארד ש"ח ערך נקוב, ראו דיווח מידי של החברה מיום 16.7.2015, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתא מס': 2015-01-074472).

.6

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

בימים 6.7.2015 ו- 8.7.2015, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, עדכונים במדיניות התגמול הקיימת של החברה ואימוץ מדיניות התגמול המעודכנת של החברה לתקופה בת שלוש שנים ממועד ההחלטה וכן את התקשרות החברה בהסכם העסקה חדש עם מנכ"ל התאגיד, וזאת לאחר שקילת ובחינת התנגדות האסיפה הכללית שהתקיימה ביום 23.6.2015 להחלטות האמורות, ונימוקי התנגדותה (להלן: "האסיפה"). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 9.7.2015, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתא מס': 2015-01-068964). לפרטים נוספים אודות כתבי האופציה שהוקצו למנכ"ל ראו סעיף 1 לעיל. לפרטים נוספים אודות האסיפה ותוצאותיה ראו סעיף 7 להלן.

.7

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

לפרטים בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה שעל סדר יומה אישור עדכונים במדיניות התגמול הקיימת ואימוץ מדיניות התגמול המעודכנת של החברה וכן אישור התקשרות החברה בהסכם העסקה חדש עם מנכ"ל החברה ולפרטים אודות תוצאותיה שלא לאשר את ההחלטות כפי שפורטו לעיל, ראו דיווחים מידיים של התאגיד מהימים 7.5.2015, 7.6.2015, 11.6.2015, 18.6.2015, ו-23.6.2015, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתאות מס': 2015-01-014565, 2015-01-014604, 2015-01-041955, 2015-01-046485, 2015-01-046500, 2015-01-051159, ו-2015-01-054882, בהתאמה). לפרטים אודות אישור ההחלטות האמורות לעיל על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ראו סעיף 6 לעיל.

13 באוגוסט, 2015

תאריך

מליסרון בע"מ

נחתם על ידי: גבי ליאורה עופר, יו"ר דירקטוריון
מר אבי לוי, מנכ"ל התאגיד

**דוח הדירקטוריון על מצב עסקי
התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום
30 ביוני, 2015**

13 באוגוסט, 2015

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2015

הדירקטוריון של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את תמצית הדוחות הכספיים של החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן: "הקבוצה") לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2015. הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני הקבוצה בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית.

דגשים עיקריים לתקופת הדוח

- ה- NOI ברבעון הנוכחי הסתכם לסך של כ- 257 מיליון ש"ח לעומת כ- 255 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 0.74% וזאת למרות, מכירת קניונים שהניבו ברבעון המקביל כ- 6 מיליון ש"ח.
- ה- NOI מנכסים זהים הסתכם לסך של כ- 257 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 249 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 3.4%.
- ה- FFO ברבעון הנוכחי הסתכם בכ- 140 מיליון ש"ח, לעומת כ- 115 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 21.7%.
- ה- FFO בתקופת הדוח הסתכם בכ- 257 מיליון ש"ח, לעומת כ- 225 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 14.2%.
- שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) הנגזר מהנדל"ן המניב ליום 30 ביוני, 2015 עומד על 7.53% בהשוואה ל- 7.51% ליום 31 בדצמבר, 2014.
- שיעור ה-LTV של החברה עומד על כ- 57% ומהווה ירידה של כ- 3% ביחס ליום 31 בדצמבר, 2014 וירידה של כ- 7% ביחס ליום 31 בדצמבר, 2013.
- שווי הנדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני, 2015 עודכן ומשקף ירידת שווי של כ- 64 מ' ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2014 הנובעת בעיקרה מעדכון הערכות השווי בנכסי החברה בשל ירידת המדד בתקופה בשיעור של 0.5% וכן מהשקעות שבוצעו בנכסים.
- הרווח הנקי בתקופת הדו"ח הסתכם בכ- 191 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 210 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה ברווח נובעת בעיקר מירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, שקוזה בחלקה בירידה בהוצאות המימון.
- שיעור התפוסה נותר גבוה מאד ועומד על כ- 97.2% בקניונים ו- 95.4% במשרדים.

הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

1. תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית:

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

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

לאחר צמיחה של 2% ברבעון ראשון של שנת 2015 אנו צופים קצב צמיחה דומה ברבעון השני. בשנת 2014 קצב הצמיחה היה בשיעור של 2.6% וזאת בהמשך לעליה של 3.2% בתוצר בשנת 2013. התפתחות התוצר משקפת עלייה בשימושים במקורות השונים, כך, בשנת 2014 עלתה ההוצאה לצריכה פרטית בכ- 3.8%, לאחר עלייה בשיעור של 3.3% בשנת 2013.

הנהלת החברה מעריכה כי הפיזור הרחב של תיק הנכסים 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 (אם בכלל) בעסקיה השוטפים. לנוכח אופי הפעילות של החברה, מבנה ההון שלה ונכסיה, לחברה יכולת טובה לגיוס משאבים גם בשוק ההון וגם ממוסדות פיננסים.

מדדי בורסה

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

דירוג אשראי

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

פרטים על פעילות הקבוצה

נכון ליום 30 ביוני 2015, לקבוצה נכסים מניבים בשטח כולל של כ- 682 אלף מ"ר (חלק הקבוצה 661 אלף מ"ר). נכסיה המניבים של החברה פרוסים באתרים שונים ברחבי הארץ, מרביתם ממוקמים באזורי ביקוש בערים הגדולות ונהנים לאורך זמן משיעורי תפוסה גבוהים מאד (תפוסה ממוצעת של מעל 97%).

1.1. התפתחויות עיקריות בתחומי הפעילות בתקופת הדוח ולאחריה:

א. גיוס הון בדרך של הקצאה פרטית

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

ב. גיוס חוב

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

1) הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות:

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

2) הנפקת סדרות אגרות חוב חדשות:

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

לפרטים נוספים ראה ביאור ב.4. לדוחות הכספיים.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') ו- (סדרה יא'). לפרטים נוספים ראה סעיף 37 לנספח ד' לדוח זה.

ג. דיבידנד

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

בתאריך 5 בינואר, 2015 דיווחה החברה כי בכוונתה לחלק בגין רווחי שנת 2015, דיבידנד בסך כולל של 200 מיליון ש"ח (אשר יחולק באופן רבעוני), והכל בכפוף להחלטה ספציפית של דירקטוריון התאגיד בכל רבעון. בהמשך לדיווח זה הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בגין רווחי הרבעון הראשון והשני של שנת 2015 בחודש מאי ובחודש אוגוסט בסך 50 מיליון ש"ח כל אחת אשר שולמו ו/או ישולמו, בהתאמה במהלך חודשים יוני וספטמבר, 2015.

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

לפרטים נוספים ראה ביאור 1.4. לדוחות הכספיים

ה. השפעת ירידת המדד שחלה בתקופת הדיווח

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

במהלך הרבעון השני, מדד המחירים לצרכן שינה כיוון ורשם עליה של 1.1% ולפיכך, השפעת המדד השלילי על המסים השוטפים התהפך בחלקו ברבעון השוטף השני. עדיין בתקופת הדוח (ינואר – יוני), חלה ירידת מדד של 0.5%.

ו. עדכון מדיניות התגמול של החברה ואישור תנאי העסקת המנכ"ל

לפרטים נוספים ראה ביאור ה.4. לדוחות הכספיים

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

שנת 2014	רבעון שני 2014	רבעון שני 2015	חציון ראשון 2014	חציון ראשון 2015	
1,020	255	257	511	514	* NOI
1,002	249	257	497	514	* NOI (Same property)
187	102	44	28	(63)	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
475	115	140	225	257	FFO ריאלי *
532	125	78	190	176	רווח נקי המיוחס לבעלים של חברת האם
486	92	127	253	260	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

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

1.3. **NOI (Net Operating Income)**

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 שנקח למימון רכישת הנכס, וזאת כאשר סך ה- NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפת לצורך שמירה על הקיים. מודגש בזאת כי ה- NOI:

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

להלן התפתחות NOI בפועל, לפי רבעונים:

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

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

ה- Same Property NOI ברבעון השני של שנת 2015 הסתכם לכ- 257 מליון ש"ח בהשוואה לכ- 249 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של 3.4% וזאת למרות ירידה במדד של 0.8% בהשוואה לרבעון המקביל ועלייה בהוצאות השמירה והניקיון של כ- 8% בעקבות צו ההרחבה בענף.

העליה ב- NOI מנכסים זהים ביחס לרבעון המקביל אשתקד נובעת בעיקר משיפור בתוצאות הקניונים, בין הכוללים: עופר הקניון הגדול בפ"ת, בעופר גרנד קניון חיפה, בקניון עופר רחובות, עופר בילו סנטר אאוטלט, קניון עופר סירקין וקניון עופר השרון. בנוסף, אוכלס שטח פנוי בפארק עופר שער הכרמל.

בהשוואה לרבעון הקודם, ה- Same Property NOI שמר על רמתו וזאת למרות השפעת ירידת מדד (ממוצעת לרבעון) של 0.9% ברבעון ביחס למדד הממוצע ברבעון הקודם.

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

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

שנת 2014	רבעון שלישי 2014	רבעון רביעי 2014	רבעון ראשון 2015	רבעון שני 2015	
577	92	275	104	87	רווח נקי לתקופה
					התאמות:
(187)	5	(164)	107	(43)	התאמת שווי הוגן
(4)	(2)	(3)	1	(1)	התאמת התחייבויות ונכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(39)	(8)	(22)	(14)	(21)	רווחי חברות בשליטה משותפת
(8)	(19)	3	1	16	הוצאות (הכנסות) אחרות
142	26	54	39	7	מסים נדחים ובגין שנים קודמות
69	17	18	15	18	נוסף - FFO חברות בשליטה משותפת
(35)	(8)	(9)	(7)	(9)	בניכוי חלקו של המיעוט ב- FFO
515	103	152	246	54	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות
(40)	18	(23)	(129)	86	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
475	121	129	117*	140	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה

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

רבעון 2 2014	רבעון 3 2014	רבעון 4 2014	רבעון 1 2015	רבעון 2 2015	
115	121	129	117*	140	FFO ריאלי

(* בשל ירידת המדד החדה של 1.6% שחלה ברבעון הראשון, גדלה ההפרשה למסים שוטפים במהלך הרבעון בסכום של כ- 17 מליון ש"ח. ללא השפעת הגידול כאמור, ה- FFO לרבעון הראשון הסתכם בסך של 134 מליון ש"ח.

הגידול ב- FFO ברבעון השני לשנת 2015 בהשוואה לרבעון הראשון נובע בעיקרו מהיפוך חלקי בהפרשות למסים שוטפים שנרשמו ברבעון הראשון בשל השפעת המדד השלילי על הוצאות המימון.

FFO ברבעון השני לשנת 2015 הושפע מגידול עיתי בהוצאות המימון הריאליות לאור הקדמת גיוס חוב שבוצע ביום 31.3.15 בסך 921 מיליון ש"ח אשר צפוי לשמש את החברה ולשחלף פרעונות חוב עד תום הרבעון הראשון לשנת 2016.

1.5 **שעור הוון משוקלל (CAP RATE):**

להלן תחשיב שיעור הוון משוקלל (Cap Rate) שאינו מבוקר הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2015:

לפי דוח מאוחד	סעיף
14,453	שווי נדלן להשקעה במאזן המאוחד*
(302)	בניכוי שווי המיזוס לשטחים פנויים
(333)	בניכוי שווי המיזוס לפרויקטים בהקמה וזכויות
13,818	שווי נטו המיזוס לנדל"ן מניב
257	תזרים NOI בפועל ב- Q2/2015
1,029	גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב- Q2/2015
11	תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב **
1,040	תזרים NOI צפוי מתוקנן ***
7.53%	שיעור תזרים NOI מתוקנן לשווי נטו המיזוס לנדל"ן להשקעה

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

2. המצב הכספי

2.1 סך כל הנכסים של החברה ליום 30 ביוני, 2015, מסתכם בכ- 16,219 מיליון ש"ח לעומת כ- 15,427 מיליון ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2014.

2.2 סך הרכוש השוטף הסתכם בכ- 1,294 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2015, לעומת כ- 551 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2014. הגידול ברכוש השוטף נובע בעיקר מתמורה נטו שהתקבלה בגין הנפקת הון וחוב (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1 א' ו- ב' לעיל).

2.3 האמצעים הנזילים של הקבוצה הכוללים בעיקר מזומנים ונכסים פיננסיים לזמן קצר הסתכמו ביום 30 ביוני, 2015 בכ- 1,162 מיליון ש"ח. יתרה זו כוללת ניירות ערך בסך של כ- 381 מיליון ש"ח המושקעים בעיקר בקרנות כספיות ואג"ח קונצרני.

2.4 נדל"ן להשקעה

ביום 30 ביוני, 2015, הסתכם שווי הנדל"ן להשקעה בכ- 12.9 מיליארד ש"ח, בדומה לשווי ליום 31 בדצמבר, 2014.

2.5 נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין

היתרה ליום 30 ביוני, 2015 נובעת בעיקר ממוניטין בסך של כ- 438 מיליון ש"ח המייצג עודף עלות על ההשקעה של החברה ברכישת מניות בריטיש.

2.6 השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

יתרת ההשקעות ליום 30 ביוני, 2015, הסתכמה לסך של כ- 646 מיליון ש"ח לעומת יתרה של כ- 636 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2014. העליה נובעת בעיקר מרווחי אקויטי, בקיזוז דיבידנדים שהתקבלו.

2.7. הלוואות לזמן ארוך

יתרת הלוואות שניתנו ליום 30 ביוני, 2015, הסתכמה לסך של כ- 813 מיליון ש"ח לעומת יתרה של כ- 815 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2014. הירידה נובעת בעיקר מפרעונות שוטפים. לפרטים נוספים ראה גם ביאור 22.ה.1.ב. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2014.

2.8. הפרשות

יתרת הפרשות לזמן קצר ולזמן ארוך ליום 30 ביוני, 2015 כוללת בעיקר התחייבויות שוטפות והתחייבויות בגין שנים קודמות לרשויות. לפרטים נוספים ראה ביאור 4.א.22. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

2.9. הלוואות ואגרות חוב

ליום 30 ביוני, 2015, הסתכמו הלוואות ואגרות החוב, לסך של כ- 9.8 מיליארד ש"ח (מתוכן כ- 1 מיליארד ש"ח בזמן קצר), לעומת יתרת הלוואות ואגרות החוב של כ- 9.3 מיליארד ש"ח (מתוכן 1.2 מיליארד ש"ח בזמן קצר) ליום 31 בדצמבר, 2014. החוב ליום 30 ביוני, 2015 כולל את איגרות חוב (סדרה ט') של החברה בסך של כ- 633 מיליון ש"ח שכל תמורתן ניתנה כהלוואה למ.ל.א הנגב ומוצגת בסעיף הלוואות לזמן ארוך. בחציון הראשון של שנת 2015 החברה פרעה הלוואות לתאגידים פיננסיים בסך כולל של כ- 26 מיליון ש"ח וקרן איגרות חוב בסך כולל של כ- 276 מיליון ש"ח ומנגד גייסה אגרות חוב בתמורה לסך נטו של כ- 921 מיליון ש"ח. גיוס אגרות החוב נעשה בדרך של הרחבת סדרות קיימות ו' ו- ח' וכן הנפקת שתי סדרות של אגרות חוב חדשות: סדרות י' ו- יא'. בשל ירידת המדד בתקופה המדווחת בשיעור של 0.5%, קטן חוב החברה בכ- 32 מיליון ש"ח.

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

2.10. מיסים נדחים

יתרת ההתחייבות למיסים הנדחים ליום 30 ביוני, 2015, הסתכמה לכ- 1.7 מיליארד ש"ח לעומת יתרה של כ- 1.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2014. השינוי ביתרת המיסים הנדחים נובע מהפחתת הנכסים לצורכי מס ומירידה בשיעור המדד ומנגד מירידה בשווי ההוגן של הנכסים לאור עדכון הערכות השווי שבוצעו.

2.11. הון עצמי

יתרת ההון המיוחס לבעלים של חברת האם הסתכמה ביום 30 ביוני, 2015, לסך של כ- 3.94 מיליארד ש"ח, לעומת יתרה של כ- 3.59 מיליארד ש"ח ביום 31 בדצמבר, 2014. העלייה נובעת מרווח נקי לתקופה המדווחת בסך של כ- 176 מיליון ש"ח בניכוי דיבידנד ששולם בסך 95 מיליון ש"ח ומהנפקת הון בסך 267 מיליון ש"ח. סה"כ ההון ליום 30 ביוני, 2015, מהווה כ- 26.3% מסך המאזן.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום		
	30/06/2014	30/06/2015	30/06/2014	30/06/2015	
31/12/2014	313	311	626	626	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
1,266	86	81	172	166	עלויות אחזקה ותפעול
358	227	230	454	460	רווח גולמי
908	102	44	28	(64)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
187	16	14	31	28	הוצאות הנהלה וכלליות
55	2	2	6	2	הוצאות פירסום ושיווק
8	5	21	9	35	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
39	(5)	(15)	(5)	(15)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
12	311	264	449	386	רווח מפעולות רגילות
1,083	120	167	147	116	הוצאות מימון, נטו
308	191	97	302	270	רווח לפני מס
775	50	11	92	80	מיסים על הכנסה
198	141	86	210	190	רווח לשנה
577					

3.1. הכנסות מדמי שכירות ואחרות

ההכנסות בתקופה המדווחת הינן ללא שינוי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד:

- קיטון בהכנסות הנובע ממכירת קניון הדר וקניון נהריה אשר הניבו הכנסות בתקופה המקבילה אשתקד בסך כ - 16 מיליון ש"ח.
- גידול בהכנסות של כ - 16 מיליון ש"ח בגין נכסים זהים.

3.2. עלויות אחזקה ותפעול

הירידה בעלויות אחזקה ותפעול בתקופה המדווחת בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בסך של 6 מיליון ש"ח נובעת בבעיקר:

- קיטון של כ - 7 מיליון ש"ח נובע ממכירת קניון הדר וקניון נהריה.
- גידול בעלויות של כ - 1 מיליון ש"ח בגין נכסים זהים בתקופת הדיווח בעיקר בשל עלייה בעלות עובדי הניקיון והשמירה עקב צו ההרחבה בענף זה.

3.3. עליית (ירידת) ערך שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, הסתכמה בתקופה המדווחת בכ- 64 מיליון ש"ח לעומת עליית ערך בסך של כ- 28 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

שווי נדל"ן להשקעה מושפע מה- NOI של הנכסים המושפע גם משינויי המדד בתקופה ומשינויים בשיעורי ההיוון של הנכסים.

הירידה בשווי נדל"ן להשקעה במהלך התקופה המדווחת נובע בעיקרו מגילום השפעת ירידת המדד בחווי השכירות בנכסים של החברה (מתחילת השנה ועד ליום 30 ביוני, 2015 המדד ירד ב- 0.5%).

3.4. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופה המדווחת בכ - 28 מיליון ש"ח לעומת כ- 31 מיליון ש"ח אשתקד. הירידה בהוצאות אלה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקרה מקיטון בהפרשה שבוצעה לחובות מסופקים של 1.1 מיליון ש"ח, ירידה בהוצאות שכר של 1.1 מיליון ש"ח הנובעת בעיקרה בגין הפחתת הטבה הגלומה בתשלום מבוסס מניות וכן ירידה נוספת בהוצאות מטה אחרות.

3.5. הוצאות פרסום ושיווק

הוצאות פרסום ושיווק הסתכמו בתקופה המדווחת בכ-2 מיליון ש"ח לעומת כ-6 מיליון ש"ח אשתקד. בשנת 2014 החלה החברה במהלך מיתוג קניוני הקבוצה תחת השם "קניוני עופר" וכחלק ממהלך זה השיקה החברה קמפיין פרסומי טלוויזיוני בעלויות ניכרות. בתקופה המדווחת, הוצאות הפרסום והשיווק נועדו בעיקר לשימור המיתוג הרשתי.

3.6. הוצאות מימון

הוצאות המימון נטו בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של כ-116 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו של כ-147 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. קיטון כאמור בסך של כ-31 מיליון ש"ח נובע מ:

- ירידה בשיעור המדד - המדד הידוע ירד בתקופה המדווחת בשיעור של 0.5% לעומת ירידה מתונה יותר בשיעור של כ-0.2% בתקופה המקבילה אשתקד אשר, הביא לגידול בהכנסת המימון מהפרשי הצמדה בסך של כ-15 מיליון ש"ח.
- ירידה בהוצאות המימון הריאליות הנובעת ממחזור חוב שביצעה החברה במהלך שנת 2014 בתנאים נוחים יותר ומירידה בהיקף החוב, שהביאו לירידה בהוצאות של כ-15 מיליון ש"ח.

3.7. הוצאות מיסים

הוצאות המיסים בתקופה המדווחת הסתכמו בכ-80 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מיסים בסך של כ-92 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

3.8.1. תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת בתקופת המדווחת הסתכם לסך של כ- 260 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 252 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

3.8.2. תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת הסתכם לסך של כ- 235 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 425 מיליון ש"ח. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעות בנכסי נדל"ן בסך של כ- 131 מיליון ש"ח, השקעות בתיק ניירות ערך בסך של כ- 68 מיליון ש"ח ומסים ששולמו בגין רכישת חברת נכס בסך 34 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים ששימש לפעילות ההשקעה כולל בעיקר השקעות בנכסי נדל"ן בסך של כ- 99 מיליון ש"ח, השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 458 מיליון ש"ח ובקיצוץ תמורה שהתקבלה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך 142 מיליון ש"ח.

3.8.3. תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופה המדווחת, הסתכם לסך של כ- 660 מיליון ש"ח, לעומת תזרים שנבע מפעילות מימון במקביל בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 477 מיליון ש"ח.

הרכיבים המהותיים של התזרים שנבעו מפעילות מימון בתקופה המדווחת כוללים תמורה מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 921 מיליון ש"ח, תמורה מהנפקת הון של כ- 267 מיליון ש"ח. מנגד פרעה החברה אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 416 מיליון ש"ח ושילמה דיבידנד בסך 95 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים ששימש לפעילות מימון כולל בעיקר תמורה מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 862 מיליון ש"ח, מנגד פרעה החברה אגרות חוב והלוואות לתאגידים בנקאיים בסך של כ- 350 מיליון ש"ח ושילמה דיבידנד בסך 85 מיליון ש"ח.

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

31.12.2014	%	30.6.2015	%	(ע"פ דוחות כספיים מאוחדים)
3,912	30	4,261	30	הון עצמי וזכויות מיעוט
8,067	61	8,704	62	התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך
1,265	9	1,066	8	התחייבויות פיננסיות שוטפות
13,244	100	14,031	100	סה"כ

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

31.12.2014	30.6.2015	%	ריבית אפקטיבית משוקלת	הצמדה	
6,984	7,582	77%	3.73%	מדד	אגרות חוב סחירות
259	250	3%	5.4%	מדד	אגרות חוב לא סחירות
1,738	1,698	17%	4.3%	מדד	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ותאגידים פיננסיים
460	346	3%	1%	נומינלי	ניירות ערך מסחריים
9,441	9,876	100%	3.8%		סה"כ

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

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

31.12.2013	31.12.2014	30.6.2015	ע"פ דוח מאוחד מורחב (נספח א') *
9,745	9,441	9,876	חוב ברוטו (כולל חלק החברה בחוב חברות כלולות)
(370)	(309)	(301)	בנטרול חלק המיעוט בחוב חברות שאוחדו במלואן
(332)	(544)	(534)	בניכוי הלוואות שניתנו כנגד בטוחות
(293)	(423)	(1,184)	בניכוי יתרות נזילות (נטו מחלק המיעוט)
152	-	-	בתוספת התחייבות בגין מקדמה שהתקבלה ע"ח מכירת נדל"ן להשקעה ואחרות
8,902	8,165	7,857	חוב נטו המיוחס לחברה
12,454	12,882	12,926	סך נדל"ן להשקעה כמוצג בדוח על המצב הכספי
2,154	1,512	1,527	בתוספת חלקנו בשווי נדל"ן להשקעה חברות המוצגות על בסיס אקזיטי
(756)	(784)	(784)	בנטרול חלק המיעוט
13,852	13,610	13,669	חלק החברה בנדל"ן להשקעה
64.3%	60.0%	57.5%	LTV

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

4. סיכוני שוק ודרכי ניהולם

4.1. האחראי לניהול הסיכונים בקבוצה

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

4.2. סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה

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

4.3. מדיניות הקבוצה בניהול סיכוני שוק

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

4.4. פיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק

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

4.5. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

4.6. סיכון נזילות

לחברה גרעון בהון החוזר ליום 30.6.2015 בסך של כ- 217 מיליוני ש"ח בהשוואה לגרעון בהון החוזר בסך של כ- 1,197 מיליוני ש"ח ליום 31.12.2014. הקיטון בגרעון האמור נובע בעיקר מכספי תמורת הנפקות ההון והחוב אשר טרם נוצלו.

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

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

לאור האמור לעיל ולאחר שדירקטוריון החברה בחר, בין היתר, את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, ובמיוחד את ההתחייבויות לפירעון שהקבוצה נדרשת לפרוע במהלך השנתיים החל מיום 30.06.2015, ואת מקורות האשראי ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות הקיימות לקבוצה, ואת תזרים

המזומנים מפעילות שוטפת של הקבוצה וחרף העובדה כי לחברה (במאוחד) הון חוזר שלילי ליום 30 ביוני, 2015, בסך של כ-217 מיליוני ש"ח, סבור דירקטוריון החברה כי לא קיימת בעיית נזילות בחברה. כמו כן, להערכת דירקטוריון החברה לא קיים חשש סביר שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות, בהגיע מועד קיומן. האמור לעיל מבוסס על הערכות החברה בלבד והינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות החברה כאמור לעיל מבוססות על הנתונים שבידיה כיום, אולם אין כלל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והם תלויים בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם או שהשפעתה עליהם מוגבלת.

5. מאזן הצמדה - ראה נספח ב'.

6. מבחני רגישות - ראה נספח ג'.

7. ממשל תאגידי

7.1. הליך אישור הדוחות הכספיים

7.1.1. דירקטוריון החברה הוא הארגון המופקד על בקרת העל בחברה ועל אישור הדוחות הכספיים שלה. לפרטים בדבר הדירקטורים של החברה, המכהנים בה סמוך למועד הדוח (בדומה לאיושם במועד אישור הדוח התקופתי של החברה לשנת 2014), ראו סעיף 15 בפרק פרטים נוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2014 כפי שפורסם ביום 23.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-057463).

7.1.2. דירקטוריון החברה מינה ועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן: "ועדת מאזן"), הדנה בדוחות הכספיים ומגישה המלצותיה לדירקטוריון באשר לאישורם. איוש הועדה אינו זהה לאיוש ועדת הביקורת של החברה. חברי ועדת המאזן הינם:

שם חבר הועדה	האם יו"ר הועדה, דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני?	האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית?	האם נתן הצהרה עובר למינויו?	פירוט הכישורים, השכלה, ניסיון וידע של חברי הועדה
גדעון שטיאטש	יו"ר הועדה, דירקטור חיצוני	כן	כן	ראו סעיף 15 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2014
רם בלינקוב	דירקטור בלתי תלוי	כן	כן	
אלונה בר און	דירקטורית חיצונית	כן	כן	
שלמה שרף	דירקטור חיצוני	כן	כן	

בועדה שנערכה ביום 11 באוגוסט 2015, בה נדונו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2015, נטלו חלק חברי הועדה (ה"ה גדעון שטיאטש, אלונה בר און, רם בלינקוב ושלמה שרף), 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), רוי"ח לביא גיאת ואבישי פינטו (רואי החשבון המבקרים של החברה) והיועצים המשפטיים של החברה. טיוטת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2015, 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.

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 30.6.2015.

המלצות הועדה הועברו לדירקטוריון כ- 2 ימי עסקים לפני ישיבת הדירקטוריון - פרק זמן אשר לדעת הדירקטוריון הינו סביר לאור היקף ומורכבות ההמלצות, 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.

7.1.4. בישיבת הדירקטוריון ביום 13 באוגוסט 2015, 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 סמנכ"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.

7.1.5. בישיבת הדירקטוריון שנערכה ביום 13 באוגוסט 2015, ובה אושרו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2015, השתתפו חברי הדירקטוריון המנויים להלן: ליאורה עופר, גדעון שטיאט, אלונה בר און, עודד שמיר, רם בלניקוב מוטי מאיר ושלמה שרף.

7.2. עסקאות זניחות

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

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

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

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

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

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

בכל עסקת בעל עניין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלבנטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה: (א) ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו

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

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

8. תגמולים לנושאי משרה לבעלי עניין בתאגיד

בימים 6.7.2015 ו-8.7.2015, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את ההחלטות, כדלקמן: 1. אישור עדכונים במדיניות התגמול הקיימת של החברה וכן אימוץ מדיניות התגמול המעודכנת לתקופה של שלוש שנים נוספות; 2. התקשרות החברה בהסכם העסקה חדש עם מנכ"ל החברה לתקופה של ארבע שנים נוספות (החל מיום 21.7.2015). אישור ועדת התגמול והדירקטוריון כאמור ניתנו לאחר שההחלטות שפורטו לעיל לא אושרו על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 23.6.2015 וזאת כיון שלא התקבלה תמיכת הרוב הנדרש מקרב בעלי מניות המיעוט בהתאם להוראות הדין. אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כאמור ניתנו, לאחר שקילת ובחינת התנגדות האסיפה, ונימוקי התנגדותה. לפרטים אודות מדיניות התגמול המעודכנת של החברה לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 9.7.2015 (אסמכתא מס': 2015-01-068964). לפרטים אודות תנאי הסכם העסקת המנכ"ל ראה לפרטים נוספים ראה ביאור 4.ה. לדוחות הכספיים.

9. תרומות

מדיניות החברה לגבי תרומות נקבעה לסכום שיהיה לא יותר מ-0.5% מהרווח הנקי. בתקופת הדוח תרמה הקבוצה סך של כ-671 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ-525 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

10. דיווח פיננסי

10.1. 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 – כנספח.

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

פרטים בדבר הערכות שווי

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

11. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים תמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2015.

אבי לוי
מנכ"ל

ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

היום: 13 באוגוסט, 2015

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ג' - ניתוחי רגישות

נספח ד' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : מליסרון

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

נספח ו' - דוחות דירוג

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

נספח א – נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

1. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

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

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

1.1. דוח על המצב הכספי מאוחד מורחב

31 בדצמבר, 2014	30 ביוני, 2015	
(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	
		נכסים שוטפים:
114,680	803,126	מזומנים ושווי מזומנים
308,309	380,786	נכסים פיננסיים לזמן קצר
35,805	35,332	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
34,898	28,399	לקוחות
65,588	52,268	חייבים ויתרות-חובה
<u>559,280</u>	<u>1,299,911</u>	
		נכסים לא שוטפים:
535,838	529,861	הלוואות לזמן ארוך
6,285	5,106	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
446,417	445,991	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
86,116	86,374	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
11,597	10,392	רכוש קבוע
13,610,787	13,669,363	נדל"ן להשקעה
179	181	מיסים נדחים
<u>14,697,219</u>	<u>14,747,267</u>	
<u>15,256,499</u>	<u>16,047,179</u>	סך נכסים
		התחייבויות שוטפות:
574,051	457,999	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
688,119	605,560	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
85,474	108,244	ספקים ונותני שירותים
256,554	165,208	זכאים ויתרות-זכות
146,737	178,157	הפרשות
<u>1,750,935</u>	<u>1,515,168</u>	
		התחייבויות לא שוטפות:
6,841,909	7,511,027	אגרות חוב
1,343,428	1,299,166	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,665,148	1,718,762	מסים נדחים
3,114	3,187	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
63,134	61,229	התחייבויות לאחרים
<u>9,916,733</u>	<u>10,593,371</u>	
<u>3,588,831</u>	<u>3,938,639</u>	הון עצמי
<u>15,256,499</u>	<u>16,047,179</u>	סך התחייבויות והון עצמי

1.2. דוח על רווח או הפסד מאוחד מורחב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2014	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2015	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2015	
1,340,243	328,192	658,687	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
376,533	85,059	173,198	עלויות אחזקה ותפעול
963,710	243,133	485,489	רווח גולמי
139,259	49,827	(54,288)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
8,081	1,767	1,976	הוצאות שיווק ופרסום
56,477	13,684	27,826	הוצאות הנהלה וכלליות
214	38	57	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
12,335	(15,341)	(15,353)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,050,960	262,206	386,103	רווח מפעולות רגילות
357,627	178,140	138,394	הוצאות מימון
31,324	5,516	14,423	הכנסות מימון
724,657	89,582	262,132	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
193,329	11,674	85,836	מסים על ההכנסה
531,328	77,908	176,296	רווח לשנה

2. **מידע נוסף**

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 ביוני, 2015 (באלפי ש"ח):

סך הכל	הלוואות שניתנו כנגד בטוחות	ניירות ערך מסחריים והלוואות ז"ק	בתוספת הלוואות מחברות בשליטה משותפת	בנטרול זכויות המיעוט בהלוואות מאוחדות	הלוואות בנקאיות וממוסדות פיננסים	אגרות חוב	
1,017,030	(20,071)	346,409	8,857	(11,739)	110,441	583,133	חלות שוטפת
960,337	(19,228)	-	250,405	(11,944)	96,256	644,848	שנה שנייה
725,189	(18,946)	-	6,146	(12,157)	49,760	700,386	שנה שלישית
525,269	(18,946)	-	6,469	(12,379)	50,827	499,298	שנה רביעית
5,813,161	(456,839)	-	134,125	(253,282)	985,557	5,403,600	שנה חמישית ואילך
9,040,986	(534,030)	346,409	406,002	(301,501)	1,292,841	7,831,265	סך הכל פרעונות
178,929							יתרת פרמיה
120,095							יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
9,340,010							סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

נספח ב' – מאזן בסיסי הצמדה

ליום 30.06.2015 (באלפי ש"ח):

סה"כ	אחרים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים	צמוד לדולר	צמוד למדד	נכסים
781,322	-	779,466	1,205	651	-	מזומנים ושווי מזומנים
380,786	-	328,362	1,830	5,853	44,741	נכסים פיננסיים לז"ק
54,527	-	14,285	-	-	40,242	הלוואות ופקדונות לז"ק
24,093	-	24,093	-	-	-	לקוחות
53,696	-	22,623	-	-	31,073	חייבים ויתרות חובה
813,148	-	56	-	-	813,092	הלוואות ופקדונות לז"א
86,555	1,654	-	-	-	84,901	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
645,993	595,566	-	11,433	-	38,994	השקעות בחברות מוחזקות
13,378,858	13,378,858	-	-	-	-	נכסים לא פיננסיים
16,218,978	13,976,078	1,168,885	14,468	6,504	1,053,043	סה"כ נכסים לפי בסיס הצמדה

סה"כ	אחרים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים	צמוד לדולר	צמוד למדד	התחייבויות
460,932	-	349,782	-	-	111,150	אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ואחרים
8,116,587	-	-	-	-	8,116,587	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
258,245	-	152,849	-	-	105,396	ספקים וזכאים
187,042	-	-	-	-	187,042	הפרשות לזמן קצר
1,192,729	-	-	-	-	1,192,729	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לז"א
62,102	8,740	19,972	-	-	33,390	התחייבויות לאחרים
1,680,696	1,677,564	3,132	-	-	-	התחייבויות לא פיננסיות
11,958,333	1,686,304	525,735	-	-	9,746,294	סה"כ התחייבויות לפי בסיס הצמדה
4,260,645	12,289,774	643,150	14,468	6,504	(8,693,251)	יתרה מאזנית, נטו

סה"כ	אחרים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים	צמוד לדולר	צמוד למדד	נכסים
373,863	-	372,806	83	974	-	מזומנים ושווי מזומנים
634,821	-	620,306	1,066	4,189	9,260	נכסים פיננסיים לז"ק
114,059	-	27,170	-	-	86,889	הלוואות ופקדונות לז"ק
27,972	-	27,972	-	-	-	לקוחות
35,778	-	11,004	-	-	24,774	חייבים ויתרות חובה
315,855	279,397	35,316	-	-	1,142	נכסים מוחזקים למכירה
613,469	-	113	-	-	613,356	הלוואות ופקדונות לז"א
83,912	1,813	-	-	-	82,099	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
620,812	574,232	-	13,206	-	33,374	השקעות בחברות מוחזקות
13,045,560	13,045,560	-	-	-	-	נכסים לא פיננסיים
15,866,101	13,901,002	1,094,687	14,355	5,163	850,894	סה"כ נכסים לפי בסיס הצמדה

סה"כ	אחרים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים	צמוד לדולר	צמוד למדד	התחייבויות
805,605	-	499,354	-	-	306,251	אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ואחרים
7,939,347	-	-	-	-	7,939,347	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
316,170	-	190,501	-	-	125,669	ספקים וזכאים
140,933	-	-	-	-	140,933	הפרשות לזמן קצר
100,108	1,164	92,236	-	-	6,708	התחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
1,291,363	-	-	-	-	1,291,363	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לז"א
6,964	6,964	-	-	-	-	הפרשות לזמן ארוך
54,076	2,712	13,195	-	-	38,169	התחייבויות לאחרים
1,572,088	1,569,019	3,069	-	-	-	התחייבויות לא פיננסיות
12,226,654	1,579,859	798,355	-	-	9,848,440	סה"כ התחייבויות לפי בסיס הצמדה
3,639,447	12,321,143	296,332	14,355	5,163	(8,997,546)	יתרה מאזנית, נטו

ליום 31.12.2014 (באלפי ש"ח):

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

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

נספח ג' - ניתוחי רגישות

להלן מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים באלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2015 :

רגישות לשינויים במחירי ניירות ערך סחירים צמודי מדד

רווח (הפסד) משינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) משינויים בגורם השוק		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(4,473)	(2,236)	44,726	2,236	4,473	אג"ח קונצרני - צמוד מדד
(5,364)	(2,682)	53,643	2,682	5,364	אג"ח קונצרני - שקלי
(25,563)	(12,782)	255,634	12,782	25,563	קרן כספית
(1,910)	(955)	19,100	955	1,910	מניות בארץ
(768)	(384)	7,683	384	768	מניות חו"ל
(38,078)	(19,039)	380,786	19,039	38,078	סה"כ

ניירות הערך שהחברה מחזיקה הינם ניירות ערך סחירים שיש להם מחיר שוק. השווי ההוגן שלהם חושב לפי מכפלת מחיר השוק ביום 30/6/2015 בכמות הערך הנקוב שהחזיקה החברה באותו המועד.

רגישות לשינויים בריבית השקלית הריאלית

רווח (הפסד) משינויים בגורם השוק		שווי הוגן	רווח (הפסד) משינויים בגורם השוק		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(516)	(258)	528,652	258	516	אג"ח די מליסרון
(7,547)	(3,767)	1,536,282	3,755	7,498	אג"ח ה' מליסרון
(9,329)	(4,651)	1,229,759	4,625	9,223	אג"ח ו' מליסרון
(2,577)	(1,286)	395,946	1,280	2,555	אג"ח ז' מליסרון
(10,541)	(5,253)	976,047	5,217	10,400	אג"ח ח' מליסרון
(5,036)	(2,511)	642,035	2,499	4,984	אג"ח ט' מליסרון
(6,964)	(3,457)	299,565	3,408	6,767	אג"ח י' מליסרון
(7,901)	(3,914)	266,500	3,842	7,613	אג"ח יא' מליסרון
(97)	(48)	117,001	48	97	אג"ח אי בריטיש
(13,391)	(6,681)	2,395,440	6,651	13,272	אג"ח ג' בריטיש
(1,150)	(574)	296,558	573	1,143	אג"ח אבנת
(12,207)	(6,084)	1,431,047	6,044	12,049	הלוואות ז"א
5,276	2,631	(707,267)	(2,618)	(5,223)	הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת
3,929	1,954	(255,223)	(1,933)	(3,846)	הלוואות שניתנה לצד ג'
(68,052)	(33,899)	9,152,342	33,648	67,048	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 30/6/2015. לצורך קביעת השווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות שאינן סחירות, הוונן תזרימי המזומנים שינבעו מההתחייבויות בשיעור ריבית להיוון הנגזר מאינטרול 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 30.06.2015 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.06.2014 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 30.06.2015 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מודד 30.06.2015 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 30.06.2015 מיליוני ש"ח	מועדי תשלום ריבית	רישום למסחר בבורסה כ/לא	ריבית אפקטיבית ליום ההנפקות	ריבית נקובה	סוג ריבית	סך ערך נקוב במועד הנפקה (כולל הרחבות והנפקות) באלפי ש"ח	דירוג בהנפקה ולמועד הדוח		שם חברה מדרגת	סדרה
												למועד חתימת הדוח	בהנפקה		
לא מהותי	528	8	505	498	429	ריבית חצי שנתית 31/8, 28/2 בשנים 2008-2017	כן	0.74%-5.2%	4.7%	קבועה	802,539	A+	AA	מעלות	אג"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	1,536	32	1,366	1,314	1,188	ריבית חצי שנתית 10/1, 10/7 בשנים 2010-2020	כן	3.1%-5.3%	5.1%	קבועה	1,295,836	A+	AA	מעלות	אג"ח ה' 25/06/2009 הרחבות: 23/05/2012 30/05/2012 19/07/2012
מהותי	1,229	12	1,119	1,064	1,037	ריבית חצי שנתית 10/4, 10/10 בשנים 2012-2023	כן	1.3%-5.1%	4.9%	קבועה	1,060,073	A+	AA	מעלות	אג"ח ו' 9/10/2011 הרחבות: 10/01/2012 11/01/2012 2/05/2013 15/06/2014 31/03/2015
לא מהותי	395	2	358	359	353	ריבית חצי שנתית 27/10, 27/4 בשנים 2012-2020	כן	2.53%-3.57%	3.4%	קבועה	374,903	A+	AA	מעלות	אג"ח ז' 06/09/2012 הרחבה: 2/05/2013
מהותי	976	12	983	952	945	ריבית חצי שנתית ב- 1/1 בשנים 2014-2022 וב- 1/7 בשנים עד 2021	כן	1.1%-2.68%	2.55%	קבועה	965,253	A+	A+	מעלות	אג"ח ח' 06/06/2013 15/06/2014 31/03/2015
לא מהותי	642	4	629	633	633	ריבית כל רבעון 1/4, 1/7, 1/1, 1/10 בשנים 2014-2020	כן	2.47%	2.29%	קבועה	663,088	A+	A+	מעלות	אג"ח ט' 28/08/2013
לא מהותי	299	1	322	326	322	ריבית חצי שנתית 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	כן	1.898%	1.76%	קבועה	322,113	A+	A+	מעלות	אג"ח י' 31/03/2015
לא מהותי	267	2	294	297	294	ריבית חצי שנתית 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	כן	2.443%	2.3%	קבועה	293,696	A+	A+	מעלות	אג"ח יא' 31/03/2015

1. אג"ח למוסדיים וציבוריות – 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. ביום 1 במאי 2013, ביצעה החברה הנפקה פרטית של אגרות חוב למשקיעים מסווגים בהיקף של 100 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הרחבת סדרות ו' (60 מיליון ש"ח ע.ג.) ו-ז' (40 מיליון ש"ח ע.ג.). תנאיהן של אגרות החוב החדשות יהיו זהים לתנאי אגרות החוב הקיימות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2.5.13 (אסמכתא: 2013-01-051850) (ותיקון לו מיום 2.5.13 אסמכתא: 2013-01-051967).
 7. ביום 6 ביוני 2013 הודיעה החברה כי ביצעה הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ח') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת בסך של 300,000 אלפי ש"ח לפי מחיר של 1 ש"ח לכל ערך נקוב. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 2.55%. קרן אגרות החוב תפרע כמפורט להלן: 16 תשלומים שווים של 1% מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל) וביום 1 ביולי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2021 (כולל). יתרת הקרן (84%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 בינואר 2022.
 8. ביום 28 אוגוסט 2013, הודיעה החברה כי ביצעה הנפקה של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ט') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת בסך של 663,088 אלפי ש"ח לפי מחיר של 1 ש"ח לכל ערך נקוב. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 2.29%. קרן אגרות החוב תפרע כמפורט להלן: 26 תשלומים שווים של 0.75% מקרן החוב, אשר ישולמו ארבע פעמים בשנה, בימים 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי, ו-1 באוקטובר, החל מיום 1 בינואר 2014 ועד ליום 1 באפריל 2020 (כולל). יתרת הקרן (80.5%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 ביולי 2020.
 9. ביום 15 ביוני 2014 ביצעה החברה הנפקה של אגרות חוב בהיקף של כ-772 מיליון ש"ח ע.ג. בדרך של הרחבת סדרות כדלקמן: הרחבת סדרה ד' (כ-47 מיליון ע.ג.) ו-ו' (כ-178 מיליון ע.ג.) ו-ח' (כ-547 מיליון ע.ג.). תנאיהן של אגרות החוב החדשות הינם זהים לתנאי אגרות החוב הקיימות. לעניין זה ראו גם סעיף 18.3.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד, בדוח התקופתי לשנת 2014.
 10. ביום 30 במרץ, 2015, פרסמה החברה דוח הצעת מדף מדף להנפקה של כ-887 מיליון של ע.ג. אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרות קיימות והנפקת שתי סדרות אגרות חוב חדשות (מס' אסמכתא 2015-01-066961) להלן: **"דוח הצעת המדף מיום 30.3.2015"**, כדלקמן: הרחבת אגרות חוב (סדרה ו') (כ-153,966 אלפי ש"ח ע.ג.); הרחבת אגרות חוב (סדרה ח') (כ-117,771 אלפי ש"ח ע.ג.); הנפקת שתי סדרות של אגרות חוב חדשות: אגרות חוב (סדרה י') (כ-322,113 אלפי ש"ח ע.ג.) ואגרות חוב (סדרה יא') (כ-296,696 אלפי ש"ח ע.ג.). לפרטים נוספים אודות ההנפקה ותוצאותיה, ראו גם דיווחים מיידי שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2015 (מס' אסמכתא 2015-01-068086).
- אגרות החוב (סדרה י') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 1.76%. קרן אגרות החוב תפרע ב-20 תשלומים, כמפורט להלן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 10 בינואר ו-10 ביולי, החל מיום 10 בינואר 2016 ועד ליום 10 בינואר 2025 (כולל). יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 10 ביולי 2025.
- אגרות החוב (סדרה יא') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 2.30%. אגרות החוב (סדרה יב') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 1.76%. קרן אגרות החוב תפרע ב-20

- תשלומים, כמפורט להלן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 10 בינואר ו- 10 ביולי, החל מיום 10 בינואר 2016 ועד ליום 10 בינואר 2025 (כולל). יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 10 ביולי 2025.
11. 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.
 12. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ה') ראו סעיף 9 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ה') המצ"ב **כנספת 1** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
 13. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ו') המצ"ב **כנספת 2** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
 14. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ז') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ז') המצ"ב **כנספת 3** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
 15. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח') המצ"ב **כנספת 4** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
 16. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ט') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט') המצ"ב **כנספת 5** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
 17. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י') המצ"ב **כנספת א'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015.
 18. לפרטים אודות הזכות לביצוע פידיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה יא') ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יא') המצ"ב **כנספת ב'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015.
 19. הנאמן של אגרות החוב סדרה ג' ו- יא' – הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. איש הקשר הינו עו"ד דן אבנון, טל' 03-5274867. דואר אלקטרוני hermetic@hermetic.co.il כתובת דואר: רח' הירקון 113 ת"א. ת.ד. 3524 ת"א 61034.
 20. 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.
 21. 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.
 22. 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.
 23. 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.
 24. למועד הדו"ח החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי.
 25. החברה לא נדרשה במהלך תקופת הדיווח על ידי הנאמן של אגרות החוב לבצע פעולות כלשהן ביחס לאגרות החוב.
 26. ליום אישור הדוחות הכספיים מדורגות כל אגרות החוב של החברה ב- ilA+/ Positive. לדוח הדירוג העדכני של החברה ראו נספח ו' לדוח הדירקטוריון.
 27. אגרות החוב (סדרה ד') ואגרות החוב (סדרה יא') של החברה אינן מובטחות.

28. 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.
29. להבטחת אגרות חוב (סדרה ו') שעבדה החברה סך של כ-86 מיליון מניות של בריטיש ישראל השקעות בע"מ, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, לרבות כל הזכויות הנובעות מהן והקשורות עימן. מספר המניות המשועבדות נגזר מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ו'), הונה העצמי של בריטיש ומספר המניות המונפק שלה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') המצורף **כנספח 2** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. בריטיש הינה תאגיד מדווח. דוחותיה הכספיים של בריטיש ליום 31.12.2014 פורסמו ביום 18.3.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-054418). דוחותיה הכספיים של בריטיש ליום 31.3.2015, פורסמו ביום 21.5.2015 (מס' אסמכתא 2015-01-025539) לפרטים אודות בדיקת העמידה בשווי הבטוחתי של מניות בריטיש המשועבדות להבטחת אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, המסווגת כאשראי מהותי ראו סעיף 4.2 לעדכון הרבעוני לפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח רבעוני זה.
30. 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 לדוח תקופתי זה. לעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ז') ראו לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ז') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') המצורף **כנספח 3** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
31. להבטחת אגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו על ידי החברה, נוצרו ונרשמו לטובת הנאמן שעבוד ראשון ויחיד של הזכויות של הקבוצה ב.מ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ, חברה בשליטת החברה (כ-100%) המחזיקה בזכויות בעופר גרנד קניון חיפה (להלן: "מ.ק.ח"), לרבות הזכויות החוזיות של מ.ק.ח להירשם כבעלים במקרקעין המיוחסים לגרנד קניון חיפה וכן הזכויות הנובעות מזכות הבעלות של מ.ק.ח. ובכלל זה זכות מ.ק.ח לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס. לפרטים אודות השווי של עופר גרנד קניון חיפה ראו הערכת השווי המצורפת כנספח לדוח תקופתי זה. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') המצורף **כנספח 4** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
32. אגרות החוב (סדרה ט'), הונפקו כנגד שעבוד ראשון ויחיד של הזכויות הבעלות של מ.ל.א הנגב השקעות בע"מ (חברה אשר החברה מחזיקה בעקיפין, באמצעות חברת בת, בכ- 50% מהונה המונפק והנפרע, להלן: "מ.ל.א") במקרקעין המיוחסים לקניון עופר גרנד קניון בבאר שבע ובכלל זה זכות מ.ל.א לקבלת פירות הנכס ותגמולי ביטוח בגין הנכס המשועבד. בהתאם להערכת שווי ליום 31.12.2014, שווי קניון עופר גרנד קניון באר שבע הינו: 1,079,000,000 ש"ח. לעניין מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ט') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט') המצורף **כנספח 5** לפרק שטרי נאמנות בדוח התקופתי של החברה לשנת 2014.
33. להבטחת אגרות (סדרה י') שועבדו בשעבוד מדרגה שנייה זכויות החברה במתחם הקריון בקריית ביאליק, לרבות הפירות ותגמולי הביטוח הנובעים ממנו. לפרטים אודות השווי של מתחם הקריון ראו הערכת השווי אשר צורפה לדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. לפרטים אודות מנגנון הבטוחה לאגרות החוב (סדרה ו') סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') המצורף **כנספח א'** לדוח הצעת המדף מיום 30.3.2015.

34. הבטוחות שניתנו להבטחת אגרות החוב (סדרות ה' ו- י') של החברה הינן תקפות על פי כל דין ועל פי מסמכי ההתאגדות של החברה.

35. בהתאם לתנאי שטר נאמנות להנפקת אגרות חוב (סדרה י' וסדרה יא') להלן תפורט בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות להן התחייבה החברה :

31/03/2015	30/06/2015	ההתניה פיננסית
4.23 מיליארד ש"ח	4.26 מיליארד ש"ח	הונה העצמי של החברה לא יפחת מסך של 2.5 מיליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים. (התניה פיננסית לה התחייבה החברה בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י') ואגרות חוב (סדרה יא') של החברה).
39.46%	39.44%	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 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יא') של החברה).

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

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

מהותיות	שוי שוק ליום 30.06.15 (במיליוני ש"ח)	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.06.15 (במיליוני ש"ח)	ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 30.06.15 (במיליוני ש"ח)	ע.ג. משוערך ליום 30.06.15 (במיליוני ש"ח)	ע.ג. נומינלי ליום 30.06.15 (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	117	-	109	108	90	31 במאי + 30 בנובמבר	כן	4.74%	5.5%	קבועה	(1) 149,598	A+	A	מעלות	30/05/07	א'
מהותי	2,395	10	2,077	2,030	1,884	30 במאי+30 בנובמבר	כן	6.03%	5.85%	קבועה	(1) 2,354,380	A+	A	מעלות	28/1/10	ג'
לא מהותי	296	2	248	250	207	27 בינואר + 27 באפריל + 27 ביולי + באוקטובר	לא	5.4%	5.3%	קבועה	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.

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

עופר הקריון	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2015	עיתוי ההערכה
2,082	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,082	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (מיליוני ש"ח)
<p>1. משרד ברק פרידמן, כהן שותי- כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.</p> <p>2. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרדימן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>3. משה פרידמן- מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>4. רענן דוד- שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה.</p> <p>במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המעריך ואפיונו
<p>- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס.</p> <p>- גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבניה.</p>	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
<p>- שיעור 7.5% - 7.75% להכנסות משכר דירה שיעור היוון 8% - 9% להכנסות אחרות. שטח של כ- 5,100 מ"ר המושכר לגופים ממשלתיים הוון בשיעור של 6.75%.</p>	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר רמת אביב	זיהוי נושא ההערכה
30/06/2015	עיתוי ההערכה
2,117	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,117	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (מיליוני ש"ח)
<p>1. משרד ברק פרידמן, כהן שותי- כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.</p> <p>2. הערכות השווי לצורך חוות דעת הרלבנטית נערכו ע"י שמאי המקרקעין משה פרדימן ורענן דוד. להלן פרטי השכלתם וניסיונם:</p> <p>3. משה פרידמן- מהנדס אזרחי בוגר הטכניון ובוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים באוניברסיטת תל אביב. עוסק בשמאות מקרקעין והערכת שווי נכסים החל משנת 1991 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 1993.</p> <p>4. רענן דוד- שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ בטכניון. עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005.</p> <p>- לא קיימת תלות בין השמאים לחברה.</p> <p>במסגרת ההתקשרות ניתן לשמאי כתב שיפוי לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים במידה ותוטל עליהם חבות כספית כתוצאה מעריכת שומה זו, ולמעט מקרים של רשלנות.</p>	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס.	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 6.85% - 7.85% להכנסות משכר דירה שיעור היוון 8.25% - 10% להכנסות אחרות.	ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

דוחות כספיים ליום

30 ביוני, 2015

מליסרון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2015

(בלתי מבוקר)

מליסרון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים ליום 30 ביוני 2015

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

1	דוח סקירה
2	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
4-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-18	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 30 ביוני 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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

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 ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב, 13 באוגוסט, 2015

זיו האפט
רואי חשבון

31.12.2014	30.6.2014	30.6.2015
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
95,358	373,863	781,322
308,309	634,821	380,786
52,307	114,059	54,527
29,405	27,972	24,093
* 66,461	* 35,778	53,696
-	315,855	-
551,840	1,502,348	1,294,424

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
נכסים פיננסיים לזמן קצר
הלוואות ופקדונות לזמן קצר
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכסים בגין קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה

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

815,470	613,469	813,148
636,369	620,812	645,993
446,413	446,835	445,991
86,116	83,912	86,374
8,325	8,961	7,266
12,882,701	12,589,401	12,925,601
179	363	181
14,875,573	14,363,753	14,924,554
15,427,413	15,866,101	16,218,978

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות לתאגידי בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות-זכות
הפרשות
התחייבויות בגין קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה

576,951	* 805,605	460,932
688,119	* 688,931	605,560
72,811	86,306	93,471
249,530	* 229,864	164,774
161,231	140,933	187,042
-	100,108	-
1,748,642	2,051,747	1,511,779

התחייבויות לא שוטפות:

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

6,841,909	7,250,416	7,511,027
1,225,566	1,291,363	1,192,729
1,631,782	1,569,019	1,677,563
3,076	3,069	3,133
* 64,209	* 61,040	62,102
9,766,542	10,174,907	10,446,554

הון:

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

3,588,831	3,336,979	3,938,639
323,398	302,468	322,006
3,912,229	3,639,447	4,260,645
15,427,413	15,866,101	16,218,978

* סווג מחדש

13 באוגוסט, 2015

תאריך אישור
הדוחות הכספייםאופיר שריד
סמנכ"ל כספיםאבי לוי
מנכ"לליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2014	30.6.2015	30.6.2014	30.6.2015	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,265,664	312,877	311,647	626,134	625,816	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
357,720	85,564	81,185	172,129	165,705	עלויות אחזקה ותפעול
907,944	227,313	230,462	454,005	460,111	רווח גולמי
186,953	101,585	43,505	28,479	(63,764)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
54,998	15,673	13,659	31,055	27,534	הוצאות הנהלה וכלליות
8,081	2,627	1,708	5,889	1,974	הוצאות פרסום ושיווק
38,922	5,401	21,261	8,962	34,886	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(11,807)	4,905	15,347	5,136	15,386	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,082,547	311,094	264,514	449,366	386,339	רווח מפעולות רגילות
352,685	131,620	176,089	167,547	137,253	הוצאות מימון
44,846	11,703	9,394	20,509	21,287	הכנסות מימון
774,708	191,177	97,819	302,328	270,373	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
198,198	49,944	10,921	92,420	79,634	מסים על ההכנסה
576,510	141,233	86,898	209,908	190,739	רווח לתקופה
183	85	164	163	292	רווח כולל אחר לאחר מסים בגין: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
576,693	141,318	87,062	210,071	191,031	סך הכל רווח כולל לתקופה רווח לתקופה המיוחס ל:
531,328	124,446	77,908	190,216	176,296	בעלי מניות החברה
45,182	16,787	8,990	19,692	14,443	זכויות שאינן מקנות שליטה
576,510	141,233	86,898	209,908	190,739	
531,511	124,531	78,072	190,379	176,588	סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל: בעלי מניות החברה
45,182	16,787	8,990	19,692	14,443	זכויות שאינן מקנות שליטה
576,693	141,318	87,062	210,071	191,031	
12.56	2.95	1.76	4.51	4.06	רווח למניה רגילה 1 ש"ח (בש"ח) המיוחס לבעלי מניות החברה : רווח בסיסי
42,303	42,222	44,374	42,198	43,406	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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015

הון המיוחס לבעלים של החברה									
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015:
191,031	14,443	176,588	176,296	-	292	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
262,074	-	262,074	-	-	-	-	260,189	1,885	הנפקת מניות
5,722	-	5,722	-	-	-	(2,110)	7,716	116	הנפקת מניות לעובדים
424	-	424	-	-	-	424	-	-	תשלום מבוסס מניות
(95,000)	-	(95,000)	(95,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
(435)	(435)	-	-	-	-	-	-	-	פרעון שטרי הון בחברת בת
(15,400)	(15,400)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק בחברה בת
<u>4,260,645</u>	<u>322,006</u>	<u>3,938,639</u>	<u>2,361,416</u>	<u>(8,021)</u>	<u>(3,603)</u>	<u>1,928</u>	<u>1,527,546</u>	<u>59,373</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2015

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

הון המיוחס לבעלים של החברה									
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
בלתי מבוקר									
3,503,116	285,576	3,217,540	1,923,792	(8,021)	(4,078)	4,527	1,244,191	57,129	יתרה ליום 1 בינואר 2014 (מבוקר)
		-							שינויים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014:
210,071	19,692	190,379	190,216	-	163	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
12,939	-	12,939	-	-	-	(2,754)	15,450	243	הנפקת מניות לעובדים
1,121	-	1,121	-	-	-	1,121	-	-	תשלום מבוסס מניות
(85,000)	-	(85,000)	(85,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
(2,800)	(2,800)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק בחברה בת
<u>3,639,447</u>	<u>302,468</u>	<u>3,336,979</u>	<u>2,029,008</u>	<u>(8,021)</u>	<u>(3,915)</u>	<u>2,894</u>	<u>1,259,641</u>	<u>57,372</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2014

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015

הון המיוחס לבעלים של החברה								
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
4,230,164	325,616	3,904,548	2,333,508	(8,021)	(3,767)	3,741	1,519,830	59,257
יתרה ליום 1 באפריל 2015								
שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015:								
87,062	8,990	78,072	77,908	-	164	-	-	-
סך הכל רווח כולל לתקופה								
5,722	-	5,722	-	-	-	(2,110)	7,716	116
הנפקת מניות לעובדים								
297	-	297	-	-	-	297	-	-
תשלום מבוסס מניות								
(50,000)	-	(50,000)	(50,000)	-	-	-	-	-
דיבידנד שחולק								
(12,600)	(12,600)	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד שחולק בחברה בת								
<u>4,260,645</u>	<u>322,006</u>	<u>3,938,639</u>	<u>2,361,416</u>	<u>(8,021)</u>	<u>(3,603)</u>	<u>1,928</u>	<u>1,527,546</u>	<u>59,373</u>
יתרה ליום 30 ביוני 2015								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014

הון המיוחס לבעלים של החברה								
זכויות שאינן מקנות שליטה	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה
סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל
3,530,269	57,140	1,245,188	4,719	(4,000)	(8,021)	1,949,562	3,244,588	285,681
-	-	-	-	85	-	124,446	124,531	16,787
141,318	232	14,453	(2,387)	-	-	-	12,298	-
562	-	-	562	-	-	-	562	-
(45,000)	-	-	-	-	-	(45,000)	(45,000)	-
<u>3,639,447</u>	<u>57,372</u>	<u>1,259,641</u>	<u>2,894</u>	<u>(3,915)</u>	<u>(8,021)</u>	<u>2,029,008</u>	<u>3,336,979</u>	<u>302,468</u>

יתרה ליום 1 באפריל 2014

שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014:

סך הכל רווח כולל לשנה

הנפקת מניות לעובדים

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שחולק

יתרה ליום 30 ביוני 2014

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2014 (מבוקר)

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2014	30.6.2015	30.6.2014	30.6.2015	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
576,510	141,233	86,898	209,908	190,739	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח לתקופה התאמות בגין:
(8,121)	8,899	1,962	9,338	(8,663)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו
(23,298)	(218)	-	(218)	-	רווח הון ממכירת השקעה בחברה כלולה
(186,953)	(101,585)	(43,506)	(28,479)	63,763	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה פחות והפחותות
2,940	750	965	1,495	1,659	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
620	-	-	-	-	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
1,841	562	297	1,121	424	מסים על ההכנסה ברווח לתקופה
198,198	49,944	10,921	92,420	79,634	הוצאות מימון מהלוואות שניתנו, נטו
4,386	1,785	(537)	5,163	95	עליית (ירידת ערך) הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
(5,966)	10,360	16,557	(5,190)	(9,024)	עליית (ירידת) ערך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
(78,937)	(12,924)	40,998	(50,516)	(57,105)	שערוך והפחתת נכיון תמורה נדחית
(1,721)	(734)	-	(768)	583	שערוך אופציות ותמורה מותנית, נטו
(3,488)	-	-	-	-	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
1,952	(1,248)	(2,026)	(1,263)	(4,411)	
477,963	96,824	112,529	233,011	257,694	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
2,398	558	2,070	2,563	5,312	ירידה בלקוחות
2,813	564	10,385	2,371	1,646	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(2,451)	(2,660)	2,245	(305)	7,506	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(1,331)	(1,027)	4,333	648	4,085	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(1,822)	(294)	(1,065)	(80)	(1,084)	עלייה בהתחייבויות אחרות
200	(10)	(140)	193	57	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
(193)	(2,869)	17,828	5,390	17,522	
8,274	(1,633)	949	14,205	(15,034)	מזומנים לפעילות שוטפת
486,044	92,322	131,306	252,606	260,182	מס הכנסה שהתקבל (שולם), נטו מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2014	30.6.2015	30.6.2014	30.6.2015
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2014				
	46,699	(5,527)	12,425	(554)
(135,427)	(454,198)	(211,501)	(458,724)	(68,066)
(227,794)	(41,131)	(64,593)	(99,478)	(130,867)
31,212	-	(1,076)	-	1,724
-	-	(24,512)	-	(34,331)
348,987	141,518	-	141,518	4,000
(634)	(155)	(32)	(306)	(178)
(223,063)	(742)	(6,927)	(20,443)	(6,261)
(160,020)	(353,061)	(314,168)	(425,008)	(234,533)
(175,000)	(85,000)	(95,000)	(85,000)	(95,000)
(5,600)	-	(12,600)	(2,800)	(15,400)
21,000	-	-	-	-
(310,482)	(10,389)	(8,411)	(29,882)	(26,351)
(82,383)	27,249	(113,934)	(49,162)	(113,848)
96,551	(2,554)	-	43,730	-
(1,427)	(361)	(356)	(717)	(711)
861,966	862,312	-	862,312	921,090
12,939	12,298	5,722	12,939	5,722
(1,604)	75	-	(1,232)	(1,000)
(654,900)	(246,088)	(243,726)	(272,845)	(276,261)
(60,648)	-	-	-	-
-	-	-	-	262,074
(299,588)	557,542	(468,305)	477,343	660,315
26,436	296,803	(651,167)	304,941	685,964
68,922	77,060	1,432,489	68,922	95,358
95,358	373,863	781,322	373,863	781,322

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

הלוואות ושטר הון בחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני, נטו

השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו

השקעה בנדל"ן להשקעה

תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה בניכוי מס
מסים ששולמו בגין רכישת חברה בת

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בקיזוז מסים

השקעה ברכוש קבוע

מתן הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד ששולם

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
ואחרים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר,
נטו

פרעון (מתן) הלוואה לבעלי מניות בחברה בת

רכישה נוספת של מניות חברת בת

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)

הנפקת מניות לעובדים

פרעון התחייבויות לאחרים

פרעון ופדיון אגרות חוב

פרעון שטרי הון לזכויות שאינן מקנות שליטה
בחברה בת

תמורה מהנפקת מניות

מזומנים, נטו, לפעילות מימון

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים :

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2014	30.6.2015	30.6.2014	30.6.2015
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2014	25,874	9,078	25,874	29,532
	-	-	-	7,581
	-	-	-	-
	1,650	-	-	-
	5,000	-	-	-

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

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים :

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2014	30.6.2015	30.6.2014	30.6.2015
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2014	130,663	117,832	215,704	198,857
	7,298	9,097	20,601	18,262
	427,692			
	38,666			

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאור 1 - כללי:

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

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

דוחות כספיים ביניים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2015 ולתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בדוחות הכספיים אלה יחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 והביאורים המצורפים להם.

ב. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים:

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

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

ד. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

31.12.2014	30.6.2014	30.6.2015	
100.1	100.0	99.6	מדד המחירים לצרכן (בנקודות) ליום
3.889	3.438	3.769	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר) ליום

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2014	30.6.2014	30.6.2015	30.6.2014	30.6.2015	
(0.10)	0.50	1.12	(0.20)	(0.50)	שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן
12.04	(1.41)	(5.30)	(0.95)	(3.09)	שיעור השינוי במטבע דולר של ארה"ב

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

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

ב. יישום לראשונה של תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים ותיקונים לתקנים הרלוונטיים לחברה:

1. שיפורים שנתיים לתקני דיווח כספי בינלאומיים – מחזור 2012-2010:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים :

א. שווי הוגן :

1. טכניקות הערכה ונתונים ששימשו במדידות שווי הוגן:

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

2. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן:

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

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

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

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

30.06.2015

סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
380,786	-	-	380,786
23,335	23,335	-	-
404,121	23,335	-	380,786

נכסים פיננסיים :

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד :

ניירות ערך סחירים

נגזרים

ב. קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות :

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

31.12.2014		30.06.2015	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
7,883,211	7,339,715	8,387,227	7,938,312
295,767	273,778	296,558	262,901
1,450,668	1,355,568	1,431,048	1,320,192

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב סחירות שאינן ניתנות להמרה במניות

אגרות חוב לא סחירות

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה

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

(2) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה ואגרות חוב לא סחירות מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להתחייבויות דומות בעלות מאפיינים דומים.

(3) הערך בספרים של אגרות החוב כולל פרמיה/ניכיון, התאמות לשווי הוגן שנרשמו בעת רכישת בריטיש וריבית

לשלם.

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

א. הנפקת הון בדרך של הקצאה פרטית

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

ב. הנפקת חוב

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

(1) הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות:

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

(2) הנפקת סדרות אגרות חוב חדשות:

- אגרות החוב סדרה י' וסדרה יא', צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 1.76% ו- 2.3% בהתאמה. קרן אגרות החוב והריבית ייפרעו ב- 20 תשלומים כדלקמן: 19 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, ביום 10 בינואר ו- 10 ביולי, החל מיום 10 בינואר 2016 ועד ליום 10 בינואר 2025 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 10 בינואר 2016. יתרת הקרן (81%) תשולם בתשלום אחד ביום 10 ביולי, 2025.
- הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, החל מיום 10 בינואר 2016 ועד ליום 10 ביולי 2025 (כולל).
- אגרות חוב (סדרה י') (מובטחות בשעבוד מדרגה שנייה על מתחם הקריון) - כ- 322.1 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 322.1 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 1.9%.
- אגרות חוב (סדרה יא') (לא מובטחות) - כ- 293.7 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 293.7 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.44%.

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

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

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

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

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

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

ביחס לאגרות החוב סדרה י':

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

ביחס לאגרות חוב סדרה יא':

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

ג. דיבידנד

בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, הכריזה החברה בחודש מרץ 2015 על חלוקת דיבידנד בגין רווחי הרבעון הרביעי של שנת 2014 בסך של 45 מיליון ש"ח אשר שולם ב- 26 באפריל, 2015.

בתאריך 5 בינואר, 2015 דיווחה החברה כי בכוונתה לחלק בגין רווחי שנת 2015, דיבידנד בסך כולל של 200 מיליון ש"ח (אשר יחולק באופן רבעוני), והכל בכפוף להחלטה ספציפית של דירקטוריון התאגיד בכל רבעון.

ביום 28 במאי 2015 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח, אשר שולם בתאריך 16 ביוני, 2015.

ביום 13 באוגוסט, 2015 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח, אשר ישולם במהלך חודש ספטמבר, 2015.

ד. מימוש אופציות לעובדים

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

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

ה. עדכון מדיניות התגמול של החברה והמנכ"ל

בימים 6.7.2015 ו-8.7.2015, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את ההחלטות, כדלקמן: 1. אישור עדכונים במדיניות התגמול הקיימת של החברה וכן אימוץ מדיניות התגמול המעודכנת לתקופה של שלוש שנים נוספות; 2. התקשרות החברה בהסכם העסקה חדש עם מנכ"ל החברה לתקופה של ארבע שנים נוספות (החל מיום 21.7.2015). אישור ועדת התגמול והדירקטוריון כאמור ניתנו לאחר שהחלטות שפורטו לעיל לא אושרו על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 23.6.2015 וזאת כיון שלא התקבלה תמיכת הרוב הנדרש מקרב בעלי מניות המיעוט בהתאם להוראות הדין.

להלן יפורטו עיקרי תנאי העסקה של מנכ"ל החברה כפי שאושרו על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה כאמור: שכר חודשי (בסך של 166,000 ש"ח) צמוד למדד, מענק שנתי שלא יעלה על 12 משכורות חודשיות (ברוטו) בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה כפי שתהיה מעת לעת וכתבי אופציה לא סחירים למניות של החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן, בהיקף המשקף 1% מהון החברה במועד ההענקה. האופציות כאמור, תתגבשנה בשלוש מנות שוות (ביום 21 ביולי של כל אחת מהשנים 2016 עד 2018). ביחס ל-30% מהאופציות אשר תוענקה למנכ"ל בכל אחת משלוש המנות כמפורט לעיל, ייקבע מנגנון הבשלה המותנה בשיעור התשואה העודפת של מניית החברה ביחס לתשואת מדד ת"א נדל"ן 15 ("האופציות מותנות התשואה"). זכאות המנכ"ל לאופציות מותנות התשואה תיקבע בהתאם לתשואה העודפת של מניית החברה ביחס לתשואת מדד ת"א נדל"ן 15 ("המדד") על פי מדרגות הזכאות כדלקמן ("יעד התשואה העודפת"):

תשואה שנתית עודפת מול המדד ^{[1][2]}	כמות האופציות מותנות התשואה שתבשיל
3.0%	100%
2.0%	85%
0.0%	75%
-2.5%	40%
-5.0%	0%

[1] בין מדרגות התשואה הבשלת האופציות תחושב באופן לינארי.
[2] תשואה במונחים שנתיים.

התקופות ביחס אליהן תימדד התשואה העודפת עבור כל אחת מהמנות תהיינה כדלקמן:

(1) מנה #1 : 1.1.2015-30.6.2016

(2) מנה #2 : 1.1.2015-30.6.2017

(3) מנה #3 : 1.1.2015-30.6.2018

במקרה בו האופציות מותנות התשואה שנכללו במנה מסוימת לא הבשילו עקב אי עמידה במלוא יעד התשואה העודפת, תועברנה אותן אופציות שלא הבשילו למנות הבאות (מבלי לשנות את מועד המימוש שלהן), ובמידה ובתקופות הבאות יושג יעד התשואה העודפת, האופציות הנ"ל תבשלנה. מועד הפקיעה של שתי המנות הראשונות יהיה בחלוף שלוש שנים ממועד הענקתן (21.7.2018) ומועד הפקיעה של המנה השלישית יהיה בחלוף ארבע שנים ממועד הענקתה (21.7.2019). בהתאם לתנאי הסכם ההעסקה מחיר המימוש של האופציות ייקבע על פי הגבוה מבין: (א) ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד הענקת האופציות; (ב) 5% מעל מחיר הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד הענקת האופציות.

ביום 21.7.2015, הוקצו למנכ"ל כתבי אופציה בהיקף המשקף 1% מההון המונפק והנפרע של החברה (444,080 מניות). השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו למנכ"ל, נכון למועד הענקתם, עמד על סך של

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

ו. עדכון מדיניות התגמול של החברה והמנכ"ל (המשך)

9,139,212 ש"ח ובהתחשב במחיר מימוש של 145.11 ש"ח, אשר נגזר ממחיר הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד הענקת האופציות בתוספת פרמיה בת 5%) אשר נמצאה כחלופה הגבוהה מבין החלופות הנזכרות לעיל. סכום זה ייזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.

ה. מתווה לחילופי אגרות חוב בחברה בת

ביום 19.7.2015 הוגשה בקשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, על ידי החברה ועל ידי בריטיש ישראל השקעות בע"מ (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 100%) (להלן: "בריטיש") לכינוס אסיפות מחזיקי (סדרה א') ו- (סדרה ג') של בריטיש (להלן: "אגרות החוב של בריטיש"), בהתאם לסעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999, לצורך אישור הסדר עם מחזיקי אגרות החוב של בריטיש, אשר תכליתו החלפה של כלל אגרות החוב הסחירות של בריטיש (סדרות א' ו-ג') באגרות חוב חדשות שתונפקנה ע"י החברה (להלן, בהתאמה: "אגרות החוב המחליפות" ו-"מהלך ההחלפה"). אגרות החוב המחליפות, תהיינה בתנאים כלכליים זהים לתנאי אגרות החוב של בריטיש (מועדי פירעון (קרן וריבית) זהים, ריבית זהה וכו'), תהיינה בתנאים משפטיים עדיפים, תהיינה מדורגות, ותירשמה למסחר בבורסה. יחס ההחלפה בין אגרות החוב של בריטיש ואגרות החוב המחליפות יהיה 1:1 (כל אגרת חוב אחת של בריטיש תוחלף באגרת חוב אחת של החברה). בנוסף, בריטיש תהיה ערבה כלפי מחזיקי אגרות החוב המחליפות לפירעון התחייבויותיה של החברה על פי אגרות החוב המחליפות. בעקבות השלמת מהלך ההחלפה, תימחקנה אגרות החוב של בריטיש מהמסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ובריטיש תחדל מלהיות "חברת איגרות חוב" ו- "תאגיד מדווח" (והכל בהתאם ובכפוף להוראות הרלוונטיות לכך בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970).

בעקבות מהלך ההחלפה, תחוב בריטיש מכוח אגרות החוב של בריטיש כלפי החברה, ואלו יוחלפו באגרת חוב בין-חברתית בין החברה לבין בריטיש (להלן: "אגרת החוב הבין חברתית"). במקרה שבו תידרש בריטיש לממש את הערבות, יופחת כל סכום ששולם על פי הערבות מחובתה של בריטיש כלפי החברה כאמור לעיל. כמו כן, הוסכם, כי יקבע תנאי באגרת החוב הבין חברתית לפיו עם מינוי של בעל תפקיד לחברה ו/או לבריטיש מטעם בית משפט תהפוכנה זכויותיה של החברה (או של בעל תפקיד ככל שימונה לה) להחזיר יתרת החוב המגיע לה מכוח אגרת החוב הבין חברתית לנדחות ולנחותות לחוב בגין אגרות החוב המחליפות ולא תמושנה ו/או תתבענה אלא לאחר שמחזיקי אגרות החוב המחליפות נפרעו מלוא חובם ו/או לאחר שזכויות מחזיקי אגרות החוב המחליפות בקשר עם הערבות מוצו במלואן.

כמו כן, תתחייב החברה במסגרת תנאי אגרת החוב הבין חברתית, כי ככל שתוגש תביעה ו/או הוכחת חוב בהליכי חדלות פירעון בקשר עם אגרת החוב הבין חברתית, יצוין בה מפורשות, כי זכויות החברה על פיהן נדחות ונחותות לזכויות הנאמנים למחזיקי אגרות החוב המחליפות ולמחזיקי אגרות החוב המחליפות.

ביום 19.7.2015, נעתר בית המשפט לבקשה לכינוס אסיפות של מחזיקי אגרות החוב של בריטיש וביום 26.7.2015, פרסמה בריטיש דיווח בדבר זימון של האסיפות כאמור ליום 7.9.2015.

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2015

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

בלתי מבוקר

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2015

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

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

ע מ ד

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

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מליסרון בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 ביוני 2015 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 13 באוגוסט, 2015

זיו האפט
רואי חשבון

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

31.12.2014	30.6.2014	30.6.2015	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
27,923	303,670	715,911	מזומנים ושווי מזומנים
276,902	603,900	350,358	נכסים פיננסיים לזמן קצר
2,841	3,131	2,569	לקוחות
2,596	1,433	2,159	חייבים ויתרות-חובה
460,822	347,598	257,123	חברות בנות
771,084	1,259,732	1,328,120	
			נכסים לא שוטפים:
4,105,730	3,841,688	4,267,508	השקעות במוחזקות
2,449,467	2,428,791	2,744,268	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
61,023	60,069	61,567	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
2,251	2,511	1,931	רכוש קבוע
2,084,000	1,996,000	2,082,000	נדל"ן להשקעה
8,702,471	8,329,059	9,157,274	
9,473,555	9,588,791	10,485,394	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
459,254	492,282	346,372	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
353,564	* 353,238	276,440	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
11,629	11,743	8,094	ספקים ונותני שירותים
99,037	* 85,740	86,354	זכאים ויתרות-זכות
94,035	81,480	123,719	הפרשות
16,205	1,831	3,338	חברות בנות
-	162,678	-	הלוואה מחברה בת וריבית שנצברה
1,033,724	1,188,992	844,317	
			התחייבויות לא שוטפות:
4,451,818	4,688,307	5,300,310	אגרות חוב
388,498	363,575	391,706	מסים נדחים
595	623	733	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
* 10,089	* 10,315	9,689	התחייבויות לאחרים
4,851,000	5,062,820	5,702,438	
			הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
1,308,711	1,307,971	1,577,223	הון מניות נפרע וקרנות הון
2,280,120	2,029,008	2,361,416	עודפים
3,588,831	3,336,979	3,938,639	
9,473,555	9,588,791	10,485,394	

* סווג מחדש

13 באוגוסט 2015

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

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

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2014	30.6.2015	30.6.2014	30.6.2015	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
169,312	41,829	41,807	82,667	83,402	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
15,229	3,350	3,543	7,050	7,374	עלויות אחזקה ותפעול
154,083	38,479	38,264	75,617	76,028	רווח גולמי
94,209	13,744	11,753	9,323	(8,022)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
248,292	52,223	50,017	84,940	68,006	
5,334	1,250	485	3,830	(1,490)	הוצאות (הכנסות) שיווק
26,639	7,042	5,831	14,045	12,436	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,639)	109	626	(91)	1,804	הכנסות (הוצאות) אחרות
213,680	44,040	44,327	66,974	58,864	רווח מפעולות רגילות
163,951	63,231	94,604	81,752	74,500	הוצאות מימון
91,712	38,365	43,537	52,172	39,724	הכנסות מימון
442,148	117,021	85,338	173,271	162,698	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
583,589	136,195	78,598	210,665	186,786	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(52,261)	(11,749)	(690)	(20,449)	(10,490)	מסים על ההכנסה
531,328	124,446	77,908	190,216	176,296	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
183	85	164	163	292	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
531,511	124,531	78,072	190,379	176,588	

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

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.6.2014	30.6.2015	30.6.2014	30.6.2015	
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2014	124,446	77,908	190,216	176,296	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם התאמות בגין :
					חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, בניכוי דיבידנד שהתקבל נטו
(442,148)	(117,021)	(85,328)	(173,271)	(162,688)	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה פחת והפחתות
(94,209)	(13,744)	(11,754)	(9,323)	8,021	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
762	187	195	368	389	מסים על ההכנסה ברווח או הפסד לתקופה
1,841	562	297	1,121	424	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו בגין הלוואות מצדדים קשורים
52,261	11,749	690	20,449	10,490	עליית (ירידת) ערך הלוואות מתאגידי בנקאיים אחרים ושינוי בריבית שנצברה
(6,962)	1,770	-	(3,967)	-	עליית (ירידת) ערך אגרות חוב ושינוי בריבית שנצברה
221	(68)	(956)	249	(881)	הלוואות לחברות מוחזקות - עליית ערך ושינוי בריבית שניצברה
(30,971)	21,484	57,170	(22,569)	(23,044)	שיערוך תמורה מותנית
(11,564)	(18,484)	(29,194)	(453)	2,630	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
(1,722)	(734)	(1,127)	(768)	(544)	
1,645	(1,453)	(2,283)	(1,197)	(4,436)	
482	8,694	5,618	855	6,657	
					שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
813	(476)	(409)	523	272	ירידה (עליה) בלקוחות
(665)	464	1,176	520	733	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
6,246	6,944	1,354	6,181	681	שינוי ביתרות חברות מוחזקות, נטו
3,310	2,517	(322)	3,322	(3,535)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
1,628	(1,685)	(3,397)	(2,460)	(3,024)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(431)	(271)	(295)	(205)	(400)	ירידה בהתחייבויות אחרות
86	(8)	(124)	114	138	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
10,987	7,485	(2,017)	7,995	(5,135)	
					מזומנים לפעילות שוטפת
41,369	9,863	(2,642)	25,703	4,698	מיסי הכנסה שהתקבלו (ששולמו), נטו
52,838	26,042	959	34,553	6,220	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2014	30.6.2015	30.6.2014	30.6.2015
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2014	30.6.2014	30.6.2015	30.6.2014	30.6.2015
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
51	11	34	23	(289)
(82,521)	(19,111)	(140,471)	35,071	(73,875)
-	-	(1,557)	-	(11,376)
(135,684)	(455,101)	(211,881)	(459,840)	(69,020)
(9,104)	(1,909)	(4,240)	(5,754)	(6,090)
(227,258)	(476,110)	(358,115)	(430,500)	(160,650)
(175,000)	(85,000)	(95,000)	(85,000)	(95,000)
99,886	27,000	(112,000)	132,886	(112,000)
(266,400)	375	-	(120,671)	(15,047)
861,966	862,312	-	862,312	921,091
12,939	12,298	-	12,939	-
-	-	5,722	-	267,796
(347,978)	(96,906)	(95,975)	(119,779)	(124,422)
185,413	720,079	(297,253)	682,687	842,418
10,993	270,011	(654,409)	286,740	687,988
16,930	33,659	1,370,320	16,930	27,923
27,923	303,670	715,911	303,670	715,911

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

הלוואות לשוכרים

הלוואות ושטר הון לחברות מוחזקות, נטו

מיסים ששולמו בגין רכישת חברה מוחזקת

השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו

נדליין להשקעה ורכוש קבוע

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד ששולם

אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן

קצר, נטו

קבלת (פרעון) הלוואה לזמן ארוך מחברה בת

וריבית בגינה

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)

הנפקת מניות לעובדים

תמורה מהנפקת מניות

פרעון אגרות חוב

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)נספח א' - פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2014	30.6.2015	30.6.2014	30.6.2015
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
-	1,889	-	1,889	-

ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.6.2014	30.6.2015	30.6.2014	30.6.2015
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
200,386	39,067	37,575	106,405	98,728
85,458	15,666	14,801	46,324	41,433

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 30 ביוני 2015 בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולמפורט במידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 בדבר הטיפול בעסקאות בין חברתיות.
- ג. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד יחד עם מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 והמידע המהותי הנוסף המצורף אליו.

ביאור 2 – ארועים מהותיים בתקופת הדוח:

בחודש יוני 2015 הנפיקה בריטיש ישראל השקעות בע"מ- חברה בת בבעלות מלאה של החברה שתי סדרות של אגרות חוב לחברה בסך כולל של 312 מיליון ש"ח. אגרות החוב הונפקו בתנאים זהים (Back to Back), לתנאים בהם הנפיקה החברה את אגרות החוב סדרה ו' ו- ח' ביום 31 במרץ 2015.

סדרה ראשונה של אגרות החוב נושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.17% וצמודה למדד המחירים לצרכן. אגרות החוב יפרעו במועדי פרעון קרן זהים לאלה של אגרות חוב מליסרון (סדרה ח'), היינו, בתשלומים שווים של כ- 1% מקרן האג"ח פעמיים בשנה, ב- 1 בינואר וב- 1 ביולי בכל אחת מהשנים 2015-2021 (בשנת 2015 פרעון אחד ב-1 ביולי בלבד). יתרת הקרן שנותרה תיפרע ב-1 בינואר 2022.

סדרה שנייה של אגרות החוב נושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.30% וצמודה למדד המחירים לצרכן. אגרות החוב יפרעו במועדי פרעון קרן זהים לאלה של אגרות חוב מליסרון (סדרה ו'), היינו, כ- 2.6% מקרן אגרות החוב תפרע ביום 10 באוקטובר 2015, כ- 7.7% תפרע ביום 10 באוקטובר 2016 ו- 7 פרעונות של כ- 12.8% ביום 10 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2017-2023 (כולל).

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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31.3.2015 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח רבעוני 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: 13 באוגוסט, 2015

מליסרון בע"מ

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר דירקטוריון	_____	13.8.2015
אבי לוי	מנכ"ל	_____	13.8.2015

הצהרת מנהל כללי

אני, אבי לוי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2015 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

היום: 13 באוגוסט, 2015

אבי לוי, מנכ"ל

הצהרת סמנכ"ל הכספים

אני, אופיר שריד, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2015 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

היום: 13 באוגוסט, 2015

אופיר שריד, סמנכ"ל כספים