

מליסרון בע"מ

מקבוצת עופר השקעות

מליסרון בע"מ

מקבוצת עופר השקעות

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

תוכן עניינים

- עדכון פרק תיאור עסקי התאגיד.
- דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2015.
- דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר, 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 10.12 לפרק תיאור עסקי התאגיד רכישה ומכירת נכסים:

לפרטים בדבר זכיית החברה ביחד עם חברת אפריקה ישראל נכסים בע"מ (אשר הגישו את הצעתן במשותף ובחלקים שווים ביניהן), במכרז של רשות מקרקעי ישראל לחכירת מגרש מס' 7 (לתקופה של 49 שנים עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים) בתל אביב יפו, הממוקם בדרום הקריה, המיועד להקמת פרויקט של שטחי משרדים ומסחר, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8.9.2015, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתא מס': 2015-01-116973)

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

לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של התאגיד בסך כולל של 50,000,000 ש"ח בגין רווחי הרבעון השלישי של שנת 2015 ואשר ישולם בחודש דצמבר 2015, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17.11.2015, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

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

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

מספרי השוואה	שנה שוטפת 2015				נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 73.4%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
31.12.2014					
2,116	2,095	2,117	2,130	-	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
145	37	37	36	-	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
88	(22)	21	11	-	רווחי שערור בתקופה (מיליוני ש"ח)
100%	100%	100%	100%	-	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.85%	7.1%	7.0%	6.8%	-	שיעור תשואה בפועל
494	504	500	500	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש ³ - מסחרי (ש"ח)
104	103	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 39 א לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970-, וכולל שינויים או חידושים מהותיים בעסקי התאגיד, בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של התאגיד, שאירעו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2015 ועד למועד פרסום עדכון זה או שהחברה סברה כי יש לצייןם בעדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד זה, וכן מכח הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (במסגרת פרויקט שיפור דוחות) מחודש ינואר, 2011 (סעיף 43 להנחיה).

3 ירידת שיעור התשואה בפועל נובעת מעליית שווי הנדל"ן בגין חתימת חוזים המשקפים עלית תעריף אשר טרם קיבלו ביטוי בשורת ה-NOI לתקופה.

4 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	2,066	2,082	2,088	-	שווי הנכס (מיליוני ש"ח)
2,084	2,066	2,082	2,088	-	NOI בתקופה (מיליוני ש"ח)
152	39	39	39	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (מיליוני ש"ח)
94	(20)	12	4	-	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
97%	96%	98%	98%	-	שיעור תשואה בפועל
7.30%	7.6%	7.5%	7.5%	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - מסחרי (ש"ח)
166	171	171	171	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש - משרדים (ש"ח)
67	66	66	66	-	

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

4.1. בהמשך לדיווחי החברה בדבר בקשה לאישור הסדר בהתאם להוראות סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט - 1999, לפיו תוחלפנה אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ג') של בריטיש ישראל השקעות בע"מ (להלן: "בריטיש" ו-"אגרות החוב של בריטיש") באגרות חוב חדשות (סדרה יב') ו-(סדרה יג') של החברה, אשר תובטחנה בערבות של בריטיש (להלן: "הבקשה"), ובדבר אישור בית המשפט לכינוס אסיפות מחזיקי אגרות החוב של בריטיש וזימון אסיפות מחזיקי אגרות החוב של בריטיש בהתאם לכך ליום 7.9.2.015 כפי שדווח על ידי החברה ביום 26.7.2015 ולדחייתן ליום 25.11.2015 כפי שדווח על ידי החברה ביום 31.8.2015 (להלן: "האסיפות"), מתכבדת החברה לדווח כי ביום 16.11.2015 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב על ידי החברה ועל ידי בריטיש בקשה לדחיית מועד האסיפות ליום 25.1.2016, וזאת מהטעמים כפי שפורטו בבקשה. בקשת הדחייה אושרה והאסיפות נדחו ליום 25.1.2016 כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 30.8.2015, 31.8.2015 ו-16.11.2015 אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתאות מס': 2015-01-108324, 2015-01-109713 ו-2015-01-156012 ו-2015-01-156198 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 - עמידה בשווי בטוחתי - השווי הבטוחתי במועד בדיקה אחרון (היינו 11 באוגוסט 2015 - 2 ימי עסקים ממועד פרסום של הדוחות הכספיים הרבעוניים האחרונים של בריטיש) 47.6%; ביום 30.9.2015 47.1% ובסמוך למועד פרסום דוח זה 45.5%. 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.

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

ביום 6.9.2015, פרסום התאגיד דיווח אודות העלאת הדירוג של התאגיד ובריטיש לדירוג 'iIAA'. לפרטים אודות השיקולים העיקריים וההבהרות לעניין העלאת הדירוג כפי שפורסמו על ידי ע"י Standard & Poor's Maalot, ראו דיווחים מיידים של התאגיד מהימים 6.9.2015 ו-10.9.2015, אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה (אסמכתאות מס': 2015-01-114549 ו-2015-01-118506, בהתאמה).

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

ביום 17.11.2015 אישר דירקטוריון החברה לזמן אסיפה שנתית מיוחדת של בעלי המניות של החברה שתתקיים ביום 24.12.2015 ושעל סדר יומה: א. דיון בדוחות הכספיים ובדו"ח הדירקטוריון של החברה לשנת 2014; ב. מינוי רואה חשבון מבקר; ג. מינוי דירקטורים; ד. הארכת התקשרות החברה עם עופר השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה בהסכם למתן שירותים; ה. תיקון הסכם העמדת שירותים לחברה על ידי יו"ר הדירקטוריון לחברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה המפורסם על ידי החברה במקביל לדוח זה.

7. סעיף 9 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" (תקנה 21א: בעל השליטה בתאגיד), יעודכן כמפורט להלן:

בקשר עם ההליכים המשפטיים הקשורים בצוואתו של מר יולי עופר ז"ל (אשר עזבנו מחזיק כ- 36.67% מהונה של עופר השקעות בע"מ), יצוין כי ביום 16.11.2015 דחה בית המשפט המחוזי, פה אחד, את הערעור שהוגש על פסק דינו של בית המשפט לענייני משפחה והותיר את צו קיום הצוואה על כנו.

8. סעיף 11 לפרק "פרטים נוספים על התאגיד" (תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה"),

יעודכן כמפורט להלן:

ביום 17.11.2015 אישר דירקטוריון החברה הקצאת 280,892 כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, לשישה נושאי משרה בחברה (שאינם דירקטורים או מנכ"ל) (ביחס לנושאי המשרה אושרה הקצאת האופציות גם בועדת התגמול של החברה שהתקיימה ביום 18.10.2015) וכן לשלושה מנהלים נוספים בחברה. לפרטים נוספים אודות כתבי האופציה ראו דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה במקביל לדוח זה וכן ביאור 4.ח. לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2015.

17 בנובמבר, 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 בספטמבר, 2015**

17 בנובמבר, 2015

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015

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

דגשים עיקריים לתקופת הדוח

- 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- NOI ברבעון הנוכחי הסתכם לסך של כ- 257 מיליון ש"ח לעומת כ- 252 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 1.9%.
- ה- FFO ברבעון הנוכחי הסתכם בכ- 137 מיליון ש"ח, לעומת כ- 121 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 13.2%.
- ה- FFO בתקופת הדוח הסתכם בכ- 394 מיליון ש"ח, לעומת כ- 346 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 13.8%.
- שיעור ההיוון המשוקלל (CAP RATE) הנגזר מהנדל"ן המניב ליום 30 בספטמבר, 2015 עומד על 7.50% ללא שינוי משיעורו ביום 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. בשל ירידה עקבית במינוף וצפי להמשך מגמה העלתה חברת דירוג האשראי מעלות Standard & Poor's את דירוג האשראי לזמן ארוך של החברה וחברות בשליטתה ועדכנה את התחזית לדירוג: ilAA- / Stable
- הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם לסך של 313 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 302 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- שיעור התפוסה נותר גבוה מאד ועומד על כ- 97% בקניונים ו- 95.3% במשרדים.

הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

1. תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית:

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

הסביבה העסקית בה פועלת החברה מושפעת מהמצב הכלכלי והבטחוני 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").

ע"פ הלישכה המרכזית לסטטיסטיקה קצב הצמיחה במשק במחצית הראשונה של שנת 2015 (במונחים שנתיים) היה 2.6%, והוא צפוי לשמור על רמה זו.

בנוסף, על פי פרסומי הלשכה, יעלה סך ההוצאות לצריכה פרטית בשנת 2015 ב- 4.1% בהשוואה לעלייה של 3.7% ב- 2014 ושל 3.9% ב- 2013. הצריכה הפרטית לנפש תעלה השנה ב- 2% לאחר עלייה של 1.7% ב- 2014 ועלייה של 2% ב- 2013.

בשנת 2014 קצב הצמיחה היה בשיעור של 2.6% וזאת בהמשך לעלייה של 3.2% בתוצר 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 הנובע ממצב המשק (אם בכלל) בעסקיה השוטפים. לנוכח אופי הפעילות של החברה, מבנה ההון שלה ונכסיה, לחברה יכולת טובה לגיוס משאבים גם בשוק ההון וגם ממוסדות פיננסים.

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

בתחילת חודש ספטמבר 2015 חברת הדירוג מעלות Standard & Poor's העלתה את דירוג האשראי לזמן ארוך של החברה וחברות בשליטתה ועדכנה את התחזית לדירוג: ilAA- / Stable. דירוג האשראי לזמן קצר של החברה נותר ללא שינוי (A-1).

פרטים על פעילות הקבוצה

נכון ליום 30 בספטמבר 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 97%).

א. גיוס הון בדרך של הקצאה פרטית

ביום 24 למרץ, 2015 אישר דירקטוריון החברה ביצוע של מספר הצעות פרטיות למשקיעים מוסדיים, להנפקת 1,885,424 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, אשר היוו כ- 4.26% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (לאחר ביצוע ההקצאה הנ"ל) וזאת בתמורה לסך כולל של כ- 262 מיליון ש"ח. המניות הונפקו 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 4.ב. 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 35 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, השני והשלישי של שנת 2015 בחודשים מאי, אוגוסט ונובמבר בסך 50 מיליון ש"ח כל אחת אשר שולמו ו/או ישולמו, בהתאמה במהלך חודשים יוני, ספטמבר ודצמבר, 2015.

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

לפרטים נוספים ראה ביאור 4.ו. לדוחות הכספיים

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

לפרטים נוספים ראה ביאור 4.ה. לדוחות הכספיים

1. זכייה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לחכירת מקרקעין בתל אביב - יפו (דרום הקריה)

ביום 8 בספטמבר, 2015 התקבלה הצעתה של החברה יחד עם חברת אפריקה ישראל נכסים בע"מ, אשר הגישו הצעה בחלקים שווים, לחכירת מגרש מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לתקופה של 49 שנים עם אופציה ל- 49 שנים נוספות (להלן: "המגרש"). המגרש ממוקם בדרום הקריה בתל אביב ומשתרע על שטח של כ- 13,000 מ"ר ומיועד להקמת פרויקט של שטחי משרדים ומסחר. בהתאם לתב"ע החלה על המגרש ניתן להקים על המגרש כ- 114 אלף מ"ר שטחים המיועדים לשיווק. התמורה הכוללת על פי ההצעה שהתקבלה נקבעה על סך של 578 מיליוני ש"ח (כולל היטל פיתוח), חלק החברה 50%.

לפרטים נוספים ראה ביאור 4.4. לדוחות הכספיים

2. הצעה פרטית – הקצאת אופציות לעובדים
לפרטים נוספים ראה ביאור 4.4. לדוחות הכספיים

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

שנת 2014	רבעון שלישי 2014	רבעון שלישי 2015	1-9.2014	1-9.2015	
1,020	252	257	764	771	* NOI
1,002	249	257	746	771	* NOI (Same property)
187	(5)	24	23	(40)	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
475	121	137	346	394	FFO ריאלי *
532	84	111	274	288	רווח נקי המיוחס לבעלים של חברת האם
486	129	150	381	410	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 שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת כאשר סך ה- NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפת לצורך שמירה על הקיים. מודגש בזאת כי ה- NOI:

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

להלן התפתחות NOI בפועל, לפי רבעונים:

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

(1) קניוני הראל ונהריה אשר נמכרו במהלך רבעון שלישי, 2014.

ה- NOI מנכסים זהים (Same Property) ברבעון השלישי של שנת 2015 הסתכם לכ- 257 מיליון ש"ח בהשוואה לכ- 249 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של 3.4% וזאת למרות ירידה במדד של 0.4% 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, חוצות המפרץ אאוטלט, קניון עופר סירקין וקניון עופר השרון. בנוסף, אוכלס שטח פנוי בפארק עופר שער הכרמל.

בהשוואה לרבעון הקודם, ה- NOI מנכסים זהים שמר על רמתו וזאת למרות השפעת השינוי בתעריפי החשמל בגין המעבר מעונת האביב - סתיו ברבעון הקודם לתעריפי קיץ ברבעון הנוכחי שהביא לגידול בהוצאות של 3.5 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי ביחס לרבעון 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 רביעי 2014	רבעון ראשון 2015	רבעון שני 2015	רבעון שלישי 2015	
577	275	104	87	121	רווח נקי לתקופה
					התאמות:
(187)	(164)	107	(43)	(24)	התאמת שווי הוגן
(4)	(3)	1	(1)	(0)	התאמת התחייבויות ונכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(39)	(22)	(14)	(21)	(13)	רווחי חברות בשליטה משותפת
(8)	3	1	16	3	הוצאות (הכנסות) אחרות
142	54	39	7	26	מסים נדחים ובגין שנים קודמות
69	18	15	18	17	נוסף - FFO חברות בשליטה משותפת
(35)	(9)	(7)	(9)	(10)	בניכוי חלקו של המיעוט ב- FFO
515	152	246	54	120	סה"כ FFO נומינלי לפי הוראות רשות ני"ע מיוחס לבעלי המניות
(40)	(23)	(129)	86	17	הפרשי הצמדה נכסים והתחייבויות פיננסיים
475	129	117*	140	137	סה"כ FFO ריאלי לפי גישת הנהלה

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

רבעון 3 2014	רבעון 4 2014	רבעון 1 2015	רבעון 2 2015	רבעון 3 2015	
121	129	117*	140	137	FFO ריאלי

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

הקיטון ב- FFO ברבעון השלישי לשנת 2015 בהשוואה לרבעון השני, נובע בעיקרו מגידול במסים השוטפים ביחס לרבעון הקודם שגילם בתוצאותיו היפוך חלקי בהפרשות למסים שוטפים שנרשמו ברבעון הראשון בשל השפעת המדד השלילי על הוצאות המימון.

קיטון כאמור מקוזה ע"י עליה ב- FFO הנובעת מקיטון בהוצאות הריבית הריאליות וקיטון בהוצאות ההנהלה וכלליות והוצאות השיווק והפרסום ברבעון.

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 בספטמבר, 2015:

לפי דוח מאוחד	סעיף
14,547	שווי נדלן להשקעה במאזן המאוחד*
(292)	בניכוי שווי המיזוס לשטחים פנויים
(371)	בניכוי שווי המיזוס לפרויקטים בהקמה וזכויות
13,884	שווי נטו המיזוס לנדל"ן מניב
257	תזרים NOI בפועל ב- Q3/2015
1,030	גילום שנתי של תזרים NOI בפועל ב- Q3/2015
12	תוספת NOI צפויה בגין נדל"ן מניב**
1,042	תזרים NOI צפוי מתוקנן***
7.50%	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.

1.6 **מצבת פרויקטים בייזום ופיתוח**

שם הנכס	שיעור אחזקה אפקטיבי בנכס	מ"ר לשיווק	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 30.9.15 (מיליוני ש"ח)	עלות השלמת בנייה משוערת (מיליוני ש"ח)	NOI צפוי באיכלוס הפרויקט
מגדל בית עופר רעננה	100%	7,000	Q2/2016	60	9-10	5
מגדל עופר הקניון הגדול בפ"ת	100%	13,000	Q3/2016	70	35-36	9
עופר אדומים	100%	4,000	Q2/2017	6	33-35	3
עופר דודג' סנטר	100%	2,000	Q2/2017	7	10-11	2
פארק עופר פתח תקווה – שלב א'	50%	25,000	Q2/2017	43	¹ 247-257	20-21
פארק עופר יקנעם – בניין נוסף	100%	14,000	2,019	1.5	110-115	10
פארק עופר פתח תקווה – שלב ב'	50%	25,000	2,020	43	162-168	20-21
מגדל שרונה – דרום הקריה	50%	114,000	2,021	48	1,500-1,600	145-155
סה"כ חלק הקבוצה בפרויקטים בפיתוח		122,000		212	1,152-1,220	122-128

¹ עלות השלמת ההשקעה כוללת השקעה בחניונים שצפויים לשרת גם את שלב ב' בפרויקט

2. המצב הכספי

2.1. סך כל הנכסים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2015, מסתכם בכ- 16,061 מיליון ש"ח לעומת כ- 15,427 מיליון ש"ח ב- 31 בדצמבר, 2014.

2.2. סך הרכוש השוטף הסתכם בכ- 1,056 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר, 2015 בכ- 922 מיליון ש"ח. יתרה זו כוללת ניירות ערך בסך של כ- 397 מיליון ש"ח המושקעים בעיקר בקרנות כספיות (70%), אג"ח קונצרני (25%) ומניות (5%).

2.4. נדל"ן להשקעה

ביום 30 בספטמבר, 2015, הסתכם שווי הנדל"ן להשקעה בכ- 13 מיליארד ש"ח.

2.5. נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין

היתרה ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר, 2015, הסתכמה לסך של כ- 645 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 ההלוואות שניתנו ליום 30 בספטמבר, 2015, הסתכמה לסך של כ- 807 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 בספטמבר, 2015 כוללת בעיקר התחייבויות שוטפות והתחייבויות בגין שנים קודמות לרשויות. לפרטים נוספים ראה ביאור 22.א.4. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

2.9. הלוואות ואגרות חוב

ליום 30 בספטמבר, 2015, הסתכמו ההלוואות ואגרות החוב, לסך של כ- 9.5 מיליארד ש"ח (מתוכן כ- 1.1 מיליארד ש"ח בזמן קצר), לעומת יתרת ההלוואות ואגרות החוב של כ- 9.3 מיליארד ש"ח (מתוכן 1.2 מיליארד ש"ח בזמן קצר) ליום 31 בדצמבר, 2014. החוב ליום 30 בספטמבר, 2015 כולל את איגרות חוב (סדרה ט') של החברה בסך של כ- 628 מיליון ש"ח שכל תמורתן ניתנה כהלוואה למ.ל.א הנגב ומוצגת בסעיף הלוואות לזמן ארוך.

במהלך התקופה המדווחת החברה פרעה הלוואות לתאגידי פיננסים בסך כולל של כ- 44 מיליון ש"ח וקרן איגרות חוב בסך כולל של כ- 477 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 0.2%, קטן חוב החברה בכ- 6 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 בספטמבר, 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 בספטמבר, 2015, לסך של כ- 4 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- 287 מיליון ש"ח בניכוי דיבידנד ששולם בסך 145 מיליון ש"ח ומהנפקת הון בסך 267 מיליון ש"ח. סה"כ ההון ליום 30 בספטמבר, 2015, מהווה כ- 26.9% מסך המאזן.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום		
	30/09/2014	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2015	
31/12/2014	328	328	954	953	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
1,266	328	328	954	953	עלויות אחזקה ותפעול
<u>358</u>	<u>104</u>	<u>97</u>	<u>276</u>	<u>262</u>	רווח גולמי
908	224	231	678	691	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדליין להשקעה, נטו
187	(5)	24	23	(40)	הוצאות הנהלה וכלליות
55	12	13	43	41	הוצאות פירסום ושיווק
8	1	1	7	3	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
39	8	13	17	48	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
12	20	(1)	15	(16)	רווח מפעולות רגילות
1,083	234	253	683	639	הוצאות מימון, נטו
<u>308</u>	<u>106</u>	<u>94</u>	<u>253</u>	<u>210</u>	רווח לפני מס
775	128	159	430	429	מיסים על הכנסה
198	36	37	128	117	רווח לשנה
577	92	122	302	312	

3.1. הכנסות מדמי שכירות ואחרות

ההכנסות בתקופה המדווחת הינן ללא שינוי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, וזאת לאור:

- קיטון בהכנסות הנובע ממכירת קניון הדר וקניון נהריה אשר הניבו הכנסות בתקופה המקבילה אשתקד בסך כ- 20 מיליון ש"ח.
- גידול בהכנסות של כ- 20 מיליון ש"ח בגין נכסים זהים.

3.2. עלויות אחזקה ותפעול

הירידה בעלויות אחזקה ותפעול בתקופה המדווחת בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בסך של 14 מיליון ש"ח נובעת בעיקר:

- קיטון בעלויות אחזקה ותפעול הנובע ממכירת קניון הדר וקניון נהריה אשר יצרו בתקופה המקבילה אשתקד עלויות בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.
- קיטון בעלויות החשמל של כ- 10.5 מיליון ש"ח בשל ירידת תעריפי החשמל בין התקופות.
- גידול בעלויות כ- 6.5 מיליון ש"ח בשל עליה בעלות עובדי הניקיון והשמירה הנובע בעיקר עקב צו הרחבה בענף זה המגלם עליה תעריפית של 20%.

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

ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, הסתכמה בתקופה המדווחת בכ- 40 מיליון ש"ח לעומת עליית ערך בסך של כ- 23 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 נובעת בעיקרה מגילום השפעת ירידת המדד בחווי השכירות בנכסים של החברה (מתחילת השנה ועד ליום 30 ביוני, 2015 המדד ירד ב- 0.2%).

3.4. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופה המדווחת בכ- 41 מיליון ש"ח לעומת כ- 43 מיליון ש"ח אשתקד. הירידה בהוצאות אלה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקרה מקיטון בהפרשה שבוצעה לחובות מסופקים של 1.3 מיליון ש"ח, ירידה בהוצאות שכר של 0.9 מיליון ש"ח.

3.5. הוצאות פרסום ושיווק

הוצאות פרסום ושיווק הסתכמו בתקופה המדווחת בכ- 2.6 מיליון ש"ח לעומת כ- 6.8 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- 210 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מימון נטו של כ- 253 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. קיטון כאמור בסך של כ- 43 מיליון ש"ח נובע מ:

- ירידה בשיעור המדד - המדד הידוע ירד בתקופה המדווחת בשיעור של 0.2% לעומת עליה מתונה בשיעור של כ- 0.1% בתקופה המקבילה אשתקד אשר, הביא לגידול בהכנסת המימון מהפרשי הצמדה בסך של כ- 15 מיליון ש"ח ביחס לתקופה מקבילה.
- ירידה בהוצאות המימון הריאליות הנובעת ממחזור חוב שביצעה החברה במהלך שנת 2014 בתנאים נוחים יותר ומירידה בהיקף החוב, שהביאו לירידה בהוצאות של כ- 23 מיליון ש"ח.
- ירידה בהוצאות המימון בסך של כ- 7 מיליון ש"ח הנובעת מזקיפת הוצאה בגין הבטחת תשואה על מקדמות שהתקבלו בגין מכירת קניונים נהריה והדר עד השלמת קבלת התמורה במלואה והעברת הבעלות בנכס.

3.7. הוצאות מיסים

הוצאות המיסים בתקופה המדווחת הסתכמו בכ- 117 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מיסים בסך של כ- 129 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- 410 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 381 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.8.2. תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת הסתכם לסך של כ- 330 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 460 מיליון ש"ח. התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופה המדווחת כולל בעיקר השקעות בנכסי נדל"ן בסך של כ- 215 מיליון ש"ח, השקעות בתיק ניירות ערך בסך של כ- 85 מיליון ש"ח ומסים ששולמו בגין רכישת חברת נכס בסך 34 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים ששימש לפעילות ההשקעה כולל בעיקר מתן הלוואה לזמן ארוך בסך של כ- 246 מיליון ש"ח, השקעות בנכסי נדל"ן בסך של כ- 179 מיליון ש"ח, השקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 359 מיליון ש"ח ובקיצוז תמורה שהתקבלה ממימוש נדל"ן להשקעה בסך 246 מיליון ש"ח.

3.8.3. תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בתקופה המדווחת, הסתכם לסך של כ- 349 מיליון ש"ח, לעומת תזרים שנבע מפעילות מימון במקביל בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 190 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- 676 מיליון ש"ח ושילמה דיבידנד בסך 145 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- 605 מיליון ש"ח ושילמה דיבידנד בסך 130 מיליון ש"ח.

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

31.12.2014	%	30.9.2015	%	(ע"פ דוחות כספיים מאוחדים)
3,912	30	4,332	31	הון עצמי וזכויות מיעוט
8,067	61	8,435	61	התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך
1,265	9	1,084	8	התחייבויות פיננסיות שוטפות
13,244	100	13,851	100	סה"כ

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

31.12.2014	30.9.2015	%	ריבית אפקטיבית משוקלת	הצמדה	
6,984	7,406	77%	3.73%	מדד	אגרות חוב סחירות
259	246	3%	5.4%	מדד	אגרות חוב לא סחירות
1,738	1,682	17%	4.4%	מדד	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ותאגידים פיננסיים
460	307	3%	0.6%	נומינלי	ניירות ערך מסחריים
9,441	9,642	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	30.9.2015	ע"פ דוח מאוחד מורחב (נספח א') *
9,745	9,441	9,642	חוב ברוטו (כולל חלק החברה בחוב חברות כלולות)
(370)	(309)	(298)	בנטרול חלק המיעוט בחוב חברות שאוחדו במלואן
(332)	(544)	(529)	בניכוי הלוואות שניתנו כנגד בטוחות
(293)	(423)	(936)	בניכוי יתרות נזילות (נטו מחלק המיעוט)
152	-	-	בתוספת התחייבות בגין מקדמה שהתקבלה ע"ח מכירת נדל"ן להשקעה ואחרות
8,902	8,165	7,879	חוב נטו המיוחס לחברה
12,454	12,882	13,012	סך נדל"ן להשקעה כמוצג בדוח על המצב הכספי
2,154	1,512	1,534	בתוספת חלקנו בשווי נדל"ן להשקעה בחברות כלולות
(756)	(784)	(788)	בנטרול חלק המיעוט
13,852	13,610	13,758	חלק החברה בנדל"ן להשקעה
64.3%	60.0%	57.2%	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 25.ד. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

4.3. מדיניות הקבוצה בניהול סיכוני שוק

מנהלי החברה בוחנים את סיכוני השוק בתחום הריבית, המדד ושער החליפין באופן שוטף ופועלים לצמצום החשיפה הכלכלית בסיכונים אלה, תוך בחינת שיקולי עלות-תועלת, כגון שינויים בהרכב האשראי הבנקאי לזמן ארוך וקצר ושינויים בהרכב תיק ההשקעות הנזיל. ניהול הסיכונים בפועל בקבוצה מתאים למדיניותה 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 30.9.2015 בסך של כ- 470 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 גיוסי החוב והנפקות ההון אשר טרם נוצלו.

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

מיליארדי ש"ח	
3.7	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
48%	שיעור חוב מובטח לשווי נדל"ן להשקעה משועבד (יחס LTV בנכסים המשועבדים)

לאור האמור לעיל ולאחר שדירקטוריון החברה בוחן, בין היתר, את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות, ובמיוחד את ההתחייבויות לפירעון שהקבוצה נדרשת לפרוע במהלך השנתיים החל מיום

30.09.2015, 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 בספטמבר, 2015, בסך של כ- 470 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 האורגן המופקד על בקרת העל בחברה ועל אישור הדוחות הכספיים שלה. לפרטים בדבר הדירקטורים של החברה, המכהנים בה סמוך למועד הדוח (בדומה לאישום 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). וכן בדוח זימון אסיפת בעלי המניות של החברה המפורסם על ידי החברה במקביל לפרסום דוח זה.

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 לאישור ועדת הביקורת של החברה. חברי ועדת המאזן הינם: גדעון שטיאט ("יו"ר הועדה ודח"צ), רם בלינקוב (דירקטור בלתי תלוי), אלונה בר און (דח"צ), שלמה שרף (דח"צ).

7.1.3. בישיבת בועדה שנערכה ביום 15 בנובמבר 2015, בה נדונו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2015, נטלו חלק חברי הועדה (ה"ה גדעון שטיאט, אלונה בר און (טלפונית), 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), רו"ח לביא גיאת ואבישי פינטו (רואי החשבון המבקרים של החברה) והיועצים המשפטיים של החברה.

טיוטת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר, 2015.

המלצות הועדה הועברו לדירקטוריון כ- 2 ימי עסקים לפחות 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 הוועדה עיינו ודנו בטיוטת הדוחות הכספיים במהלך ישיבת הוועדה.

7.1.4. בישיבת הדירקטוריון ביום 17 בנובמבר, 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 17 בנובמבר, 2015, ובה אושרו הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2015, השתתפו חברי הדירקטוריון המנויים להלן: ליאורה עופר, גדעון שטיאט, אלונה בר און, עודד שמיר, מוטי מאיר, נפתלי צדר, רון אבידן ושלמה שרף.

7.2. עסקאות זניחות

לעניין כללים בקשר עם סיווגה של עסקה של החברה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש בה ענין אישי, כעסקה זניחה, ראו סעיף 7.5 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2014.

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 מידי 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.

לפרטים אודות הקצאת אופציות לנושאי משרה ולמנהלים נוספים בחברה, ראה ביאור 4.ח. לדוחות הכספיים.

9. עניינים הנוגעים לתיחום פעילות

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

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

10. תרומות

מדיניות החברה לגבי תרומות נקבעה לסכום שיהיה לא יותר מ- 0.5% מהרווח הנקי. בתקופת הדוח תרמה הקבוצה סך של כ- 1,050 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ- 813 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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 חיזוניים 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 החזקה של נדל"ן להשקעה. הנהלת החברה בוחנת את האומדנים אחת לרבעון.

ראה פירוט הערכות שווי פנימיות שערכה החברה לנכסים אשר הוגדרו כמהותיים מאוד וצורפו לדוח זה – כנספח. לאומדנים אלה התווספו הנחות המשפיעות על ה- PPA כפי שנקבעו בהערכת השווי של המומחים שנעשתה ברבעון השני של 2011, ובחינת ירידת ערך מוניטין ליום 31 בדצמבר 2014 כמפורט בביאור 10 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

פרטים בדבר הערכות שווי

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

12. אירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

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

אבי לוי
מנכ"ל

ליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון

היום: 17 בנובמבר, 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 בספטמבר, 2015	
(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	
		נכסים שוטפים:
114,680	538,982	מזומנים ושווי מזומנים
308,309	397,006	נכסים פיננסיים לזמן קצר
35,805	32,572	הלוואות ופקדונות לזמן קצר
34,898	34,970	לקוחות
65,588	52,545	חייבים ויתרות-חובה
559,280	1,056,075	
		נכסים לא שוטפים:
535,838	524,585	הלוואות לזמן ארוך
6,285	5,931	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
446,417	445,780	נכסים בלתי מוחשיים ומוניטין
86,116	87,022	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
8,812 (*)	7,682	רכוש קבוע
13,613,572 (*)	13,758,456	נדל"ן להשקעה
179	166	מיסים נדחים
14,697,219	14,829,622	
15,256,499	15,885,697	
		סך נכסים
		התחייבויות שוטפות:
574,051	709,650	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
688,119	615,447	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
85,474	87,106	ספקים ונותני שירותים
256,554	172,894	זכאים ויתרות-זכות
146,737	193,144	הפרשות
1,750,935	1,778,241	
		התחייבויות לא שוטפות:
6,841,909	7,305,471	אגרות חוב
1,343,428	995,223	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,665,148	1,742,388	מיסים נדחים
3,114	2,716	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
63,134	60,512	התחייבויות לאחרים
9,916,733	10,106,310	
3,588,831	4,001,146	הון עצמי
15,256,499	15,885,697	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 בספטמבר, 2015	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2015	
1,340,243	347,246	1,005,933	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
376,533	104,201	277,399	עלויות אחזקה ותפעול
963,710	243,045	728,534	רווח גולמי
139,259	17,275	(37,013)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
8,081	598	2,574	הוצאות שיווק ופרסום
56,477	13,742	41,568	הוצאות הנהלה וכלליות
214	397	454	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
12,335	(1,084)	(16,437)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,050,960	245,293	631,396	רווח מפעולות רגילות
357,627	109,084	247,478	הוצאות מימון
31,324	9,335	23,758	הכנסות מימון
724,657	145,544	407,676	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
193,329	34,083	119,919	מסים על ההכנסה
531,328	111,461	287,757	רווח לשנה

2. **מידע נוסף**

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 בספטמבר, 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	
1,276,090	(20,071)	306,969	252,574	(11,876)	157,193	591,301	חלות שוטפת
672,044	(18,946)	-	6,783	(12,086)	49,324	646,969	שנה שנייה
561,310	(18,946)	-	6,244	(12,304)	50,368	535,948	שנה שלישית
527,561	(18,946)	-	6,573	(12,530)	51,457	501,008	שנה רביעית
5,778,541	(452,104)	-	132,857	(249,339)	969,962	5,377,164	שנה חמישית ואילך
8,815,546	(529,013)	306,969	405,031	(298,135)	1,278,304	7,652,390	סך הכל פרעונות
168,825							יתרת פרמיה
112,312							יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
9,096,683							סך חוב פיננסי ברוטו מאוחד מורחב

נספח ב' – מאזן בסיסי הצמדה

ליום 30.09.2015 (באלפי ש"ח):

סה"כ	אחרים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים	צמוד לדולר	צמוד למדד	נכסים
524,553	-	522,969	898	686	-	מזומנים ושווי מזומנים
397,006	-	343,213	1,869	5,699	46,225	נכסים פיננסיים לז"ק
48,035	-	7,756	-	-	40,279	הלוואות ופקדונות לז"ק
30,142	-	30,142	-	-	-	לקוחות
56,976	-	27,131	-	-	29,845	חייבים ויתרות חובה
806,579	-	47	-	-	806,532	הלוואות ופקדונות לז"א
87,188	1,639	-	-	-	85,549	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
645,336	593,750	-	12,005	-	39,581	השקעות בחברות מוחזקות
13,465,199	13,465,199	-	-	-	-	נכסים לא פיננסיים
16,061,014	14,060,588	931,258	14,772	6,385	1,048,011	סה"כ נכסים לפי בסיס הצמדה

סה"כ	אחרים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים	צמוד לדולר	צמוד למדד	התחייבויות
468,952	-	310,814	-	-	158,138	אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ואחרים
7,920,918	-	-	-	-	7,920,918	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
247,936	-	125,102	-	-	122,834	ספקים וזכאים
194,001	-	-	-	-	194,001	הפרשות לזמן קצר
1,129,877	-	-	-	-	1,129,877	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לז"א
61,483	8,634	19,964	-	-	32,885	התחייבויות לאחרים
1,706,211	1,703,566	2,645	-	-	-	התחייבויות לא פיננסיות
11,729,378	1,712,200	458,525	-	-	9,558,653	סה"כ התחייבויות לפי בסיס הצמדה
4,331,636	12,348,388	472,733	14,772	6,385	(8,510,642)	יתרה מאזנית, נטו

סה"כ	אחרים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים	צמוד לדולר	צמוד למדד	נכסים
180,207	-	179,546	114	547	-	מזומנים ושווי מזומנים
537,229	-	521,030	955	3,925	11,319	נכסים פיננסיים לז"ק
70,809	-	27,839	-	-	42,970	הלוואות ופקדונות לז"ק
32,690	-	32,690	-	-	-	לקוחות
56,605	-	20,743	-	-	35,862	חייבים ויתרות חובה
105,000	105,000	-	-	-	-	נכסים מוחזקים למכירה
824,619	-	144	-	-	824,475	הלוואות ופקדונות לז"א
84,883	2,161	-	-	-	82,722	נכסים פיננסיים לזמן ארוך ונכסים אחרים
617,976	571,241	-	12,840	-	33,895	השקעות בחברות מוחזקות
13,097,568	13,097,568	-	-	-	-	נכסים לא פיננסיים
15,607,586	13,775,970	781,992	13,909	4,472	1,031,243	סה"כ נכסים לפי בסיס הצמדה

סה"כ	אחרים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים	צמוד לדולר	צמוד למדד	התחייבויות
771,872	-	465,347	-	-	306,525	אשראי לז"ק מתאגידים בנקאיים ואחרים
7,743,821	-	-	-	-	7,743,821	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
281,648	-	146,855	-	-	134,793	ספקים וזכאים
167,451	-	-	-	-	167,451	הפרשות לזמן קצר
6,700	-	-	-	-	6,700	התחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
1,295,879	-	-	-	-	1,295,879	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לז"א
67,246	9,978	20,810	-	-	36,458	התחייבויות לאחרים
1,591,058	1,587,912	3,146	-	-	-	התחייבויות לא פיננסיות
11,925,675	1,597,890	636,158	-	-	9,691,627	סה"כ התחייבויות לפי בסיס הצמדה
<u>3,681,911</u>	<u>12,178,080</u>	<u>145,834</u>	<u>13,909</u>	<u>4,472</u>	<u>(8,660,384)</u>	יתרה מאזנית, נטו

ליום 31.12.2014 (באלפי ש"ח):

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

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

נספח ג' - ניתוחי רגישות

להלן מבחני רגישות לשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים באלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 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%	
(4,623)	(2,311)	46,225	2,311	4,623	אג"ח קונצרני - צמוד מדד
(5,046)	(2,523)	50,459	2,523	5,046	אג"ח קונצרני - שקלי
(27,677)	(13,838)	276,768	13,838	27,677	קרן כספית
(1,617)	(809)	16,172	809	1,617	מניות בארץ
(738)	(369)	7,382	369	738	מניות חו"ל
(39,701)	(19,850)	397,006	19,850	39,701	סה"כ

ניירות הערך שהחברה מחזיקה הינם ניירות ערך סחירים שיש להם מחיר שוק. השווי ההוגן שלהם חושב לפי מכפלת מחיר השוק ביום 30/9/2015 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%	
(637)	(318)	350,519	318	635	אג"ח די מליסרון
(8,154)	(4,070)	1,534,638	4,055	8,096	אג"ח ה' מליסרון
(9,280)	(4,626)	1,180,638	4,599	9,172	אג"ח ו' מליסרון
(2,716)	(1,355)	395,699	1,349	2,691	אג"ח ז' מליסרון
(9,876)	(4,923)	986,805	4,891	9,752	אג"ח ח' מליסרון
(4,975)	(2,481)	634,086	2,468	4,924	אג"ח ט' מליסרון
(5,990)	(2,977)	313,448	2,942	5,849	אג"ח י' מליסרון
(7,001)	(3,473)	280,597	3,418	6,783	אג"ח יא' מליסרון
(191)	(95)	116,390	95	190	אג"ח אי בריטיש
(15,024)	(7,492)	2,384,892	7,453	14,866	אג"ח ג' בריטיש
(1,349)	(674)	287,857	671	1,340	אג"ח אבנת
(11,813)	(5,888)	1,404,703	5,851	11,664	הלוואות ז"א
5,202	2,594	(684,771)	(2,581)	(5,149)	הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת
3,602	1,792	(253,907)	(1,775)	(3,532)	הלוואות שניתנה לצד ג'
(68,202)	(33,986)	8,931,594	33,754	67,281	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 30/9/2015. לצורך קביעת השווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות שאינן סחירות, הווננו 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 30.09.2015 מיליוני ש"ח	ריבית לשלם 30.09.2015 מיליוני ש"ח	ערך בספרים 30.09.2015 מיליוני ש"ח	ע.ג. צמוד מודד 30.09.2015 מיליוני ש"ח	ע.ג. נומינלי 30.09.2015 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	350	1	339	333	286	ריבית חצי שנתית 31/8, 28/2 בשנים 2008-2017	כן	0.74%-5.2%	4.7%	קבועה	802,539	AA-	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	1,535	15	1,353	1,303	1,175	ריבית חצי שנתית 10/1, 10/7 בשנים 2010-2020	כן	3.1%-5.3%	5.1%	קבועה	1,295,836	AA-	AA	מעלות	אג"ח ה' 25/06/2009 הרחבות: 23/05/2012 30/05/2012 19/07/2012
מהותי	1,181	25	1,119	1,067	1,037	ריבית חצי שנתית 10/4, 10/10 בשנים 2012-2023	כן	1.3%-5.1%	4.9%	קבועה	1,060,073	AA-	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	396	5	359	360	353	ריבית חצי שנתית 27/10, 27/4 בשנים 2012-2020	כן	2.53%-3.57%	3.4%	קבועה	374,903	AA-	AA	מעלות	אג"ח ז' 06/09/2012 הרחבה: 2/05/2013
מהותי	987	6	975	945	935	ריבית חצי שנתית ב- 1/1 בשנים 2014-2022 וב- 1/7 בשנים 2014 עד 2021	כן	1.1%-2.68%	2.55%	קבועה	965,253	AA-	A+	מעלות	אג"ח ח' 06/06/2013 15/06/2014 31/03/2015
לא מהותי	634	4	624	628	628	ריבית כל רבעון 1/4, 1/7, 1/1, 1/10 בשנים 2014-2020	כן	2.47%	2.29%	קבועה	663,088	AA-	A+	מעלות	אג"ח ט' 28/08/2013
לא מהותי	313	3	323	327	322	ריבית חצי שנתית 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	כן	1.898%	1.76%	קבועה	322,113	AA-	A+	מעלות	אג"ח י' 31/03/2015
לא מהותי	281	3	295	298	294	ריבית חצי שנתית 10/1, 10/7 בשנים 2016-2025	כן	2.443%	2.3%	קבועה	293,696	AA-	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 :

30/06/2015	30/09/2015	ההתניה פיננסית
4.26 מליארד ש"ח	4.33 מליארד ש"ח	הונה העצמי של החברה לא יפחת מסך של 2.5 מליארד ש"ח במשך שני רבעונים קלנדאריים רצופים. (התניה פיננסית לה התחייבה החברה בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה י') ואגרות חוב (סדרה יא') של החברה).
39.44%	39.86%	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 30.09.15 (במיליוני ש"ח)	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.09.15 (במיליוני ש"ח)	ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 30.09.15 (במיליוני ש"ח)	ע.ג. משוערך ליום 30.09.15 (במיליוני ש"ח)	ע.ג. נומינלי ליום 30.09.15 (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	116	2	109	108	90	31 במאי + 30 בנובמבר	כן	4.74%	5.5%	קבועה	(1) 149,598	AA-	A	מעלות	30/05/07	א'
מהותי	2,385	40	2,088	2,036	1,884	30 במאי+30 בנובמבר	כן	6.03%	5.85%	קבועה	(1) 2,354,380	AA-	A	מעלות	28/1/10	ג'
לא מהותי	288	2	245	246	203	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 מיידי של בריטיש מיום 2 במאי, 2013 (אסמכתא 2013-01-051871).
4. קרן וריבית אגרות החוב סדרה א' של אבנת השכרות בע"מ (חברה בת (בעקיפין) של החברה (להלן: "אבנת השכרות") עומדות לפירעון בתשלומים רבעוניים שווים של כ-7 מיליון ש"ח קרן וריבית עד 27/7/2020, כאשר יתרת הסכום עומדת לפירעון בתשלום אחד בסך כ-125 מיליון ש"ח ביום 27/10/2020.
5. הנאמן של אגרות החוב סדרה א' הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, האחראים על הסדרה אצל הנאמן הם דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן, דרכי התקשרות: טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271451; דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il; כתובת למשלוח דואר: רח' הירקון 113, תל אביב 63573 או ת.ד. 3524, תל אביב 61034.
6. הנאמן של אגרות החוב סדרה ג' הינו רזניק פז נבו ר.פ.נ. נאמנות 2007 בע"מ (לשעבר: כלל פיננסים נאמנות 2007 בע"מ), האחראי על הסדרה אצל הנאמן הוא עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני, דרכי התקשרות: טלפון: 03-6393311; פקס: 03-6393316; דוא"ל: michal@rpn.co.il; כתובת למשלוח דואר: יד הרוצים 14 תל אביב 67778.
7. הנאמן של אגרות החוב סדרה א' של אבנת השכרות הינו הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, האחראים על הסדרה אצל הנאמן הם דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן, דרכי התקשרות: טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271451; דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il; כתובת למשלוח דואר: רח' הירקון 113, תל אביב 63573 או ת.ד. 3524, תל אביב 61034.
8. לפרטים בדבר דירוגן של אגרות החוב של החברה ראו דוח דירוג המצ"ב כנספח ו' לדוח דירקטוריון זה.
9. בהתאם לשרט הנאמנות של אגרות חוב (סדרה א') של אבנת השכרות, התחייבה אבנת השכרות לעמוד באמת מידה פיננסית לפיה יחס כיסוי החוב יחושב אחת לרבעון ביחס לארבע הרבעונים שקדמו לאותו רבעון. היחס שנקבע הוא היחס שבין: (א) כל התקבולים אשר התקבלו מאת השוכרים בארבעת הרבעונים, בניכוי סכום ההוצאות השוטפות של החברה באותה תקופה ובניכוי סך נוסף של 150 אלפי ש"ח לשנה, צמוד למדד. לבין: (ב) סך התשלומים השנתיים למחזיקי אגרות החוב בגין אותה תקופה (קרן, ריבית והצמדה). יחס זה יהיה 1.2 לפחות.
10. למועד הדוח בריטיש עמדה בכל התנאים וההתחייבויות מכח שטרי הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי.
11. להבטחת פרעון כל התשלומים שאבנת השכרות התחייבה לשלם למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות ולהבטחת הקיום המלא של יתר תנאי אגרות החוב, יצרה אבנת השכרות שעבודים ובטוחות כמפורט להלן:
א. שעבוד שוטף ראשון בדרגה על כל רכושה של אבנת השכרות ועל כל זכויותיה, מכל מין וסוג שהוא, לרבות הונה המונפק.

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

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

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

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

עופר הקריון (עדכון פנימי להערכת שווי)	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2015	עיתוי ההערכה
2,088	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,088	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (מיליוני ש"ח)
- פליקס שופמן סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצה, להלן פרטי השכלתו ונסיונו: - שמאי מקרקעין מוסמך ובוגר B.A בניהול וכלכלה באוניברסיטת תל אביב.	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס. - גישת ההשוואה ליתרת זכויות הבניה.	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 6.75% - 7.75% להכנסות משכר דירה שיעור היוון 8% - 9% להכנסות אחרות.	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

עופר רמת אביב (עדכון פנימי להערכת שווי)	זיהוי נושא ההערכה
30/09/2015	עיתוי ההערכה
2,130	שווי נושא ההערכה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)
2,130	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם לערכה (מיליוני ש"ח)
- פליקס שופמן סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצה, להלן פרטי השכלתו ונסיונו: - שמאי מקרקעין מוסמך ובוגר B.A בניהול וכלכלה באוניברסיטת תל אביב.	זיהוי המעריך ואפיונו
- היוון תזרימי מזומנים (DCF) להערכת שווי הנכס.	מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך
- שיעור 6.85% - 7.85% להכנסות משכר דירה שיעור היוון 8.25% - 10% להכנסות אחרות.	הנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה

דוחות כספיים ליום

30 בספטמבר, 2015

מליסרון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2015

(בלתי מבוקר)

מליסרון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 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
11-19	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 בספטמבר 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב, 17 בנובמבר, 2015

זיו האפט
רואי חשבון

31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
95,358	180,207	524,553
308,309	537,229	397,006
52,307	70,809	48,035
29,405	32,690	30,142
* 66,461	* 56,605	56,976
-	105,000	-
551,840	982,540	1,056,712
815,470	824,619	806,579
636,369	617,976	645,336
446,413	446,624	445,780
86,116	84,502	87,022
8,325	8,642	7,182
12,882,701	12,642,302	13,012,237
179	381	166
14,875,573	14,625,046	15,004,302
15,427,413	15,607,586	16,061,014
576,951	* 771,872	468,952
688,119	* 690,132	615,447
72,811	79,774	74,951
249,530	* 201,874	172,985
161,231	167,451	194,001
-	6,700	-
1,748,642	1,917,803	1,526,336
6,841,909	7,053,689	7,305,471
1,225,566	1,295,879	1,129,877
1,631,782	1,587,912	1,703,566
3,076	3,146	2,645
* 64,209	* 67,246	61,483
9,766,542	10,007,872	10,203,042
3,588,831	3,376,034	4,001,146
323,398	305,877	330,490
3,912,229	3,681,911	4,331,636
15,427,413	15,607,586	16,061,014

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

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

התחייבויות לא שוטפות:

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

הון:

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

* סווג מחדש

17 בנובמבר, 2015

אופיר שריד
סמנכ"ל כספיםאבי לוי
מנכ"לליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריוןתאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2014	30.9.2015	30.9.2014	30.9.2015	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,265,664	327,817	327,466	953,951	953,282	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
357,720	104,286	96,823	276,415	262,528	עלויות אחזקה ותפעול
907,944	223,531	230,643	677,536	690,754	רווח גולמי
186,953	(5,075)	24,241	23,404	(39,523)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
54,998	11,946	13,479	43,001	41,013	הוצאות הנהלה וכלליות
8,081	970	631	6,859	2,605	הוצאות פרסום ושיווק
38,922	8,329	13,231	17,291	48,117	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(11,807)	(20,163)	1,102	(15,027)	16,488	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
1,082,547	234,032	252,903	683,398	639,242	רווח מפעולות רגילות
352,685	120,021	107,101	287,568	244,354	הוצאות מימון
44,846	13,785	13,038	34,294	34,325	הכנסות מימון
774,708	127,796	158,840	430,124	429,213	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
198,198	36,162	37,197	128,582	116,831	מסים על ההכנסה
576,510	91,634	121,643	301,542	312,382	רווח לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מסים בגין:
183	5	(115)	168	177	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
576,693	91,639	121,528	301,710	312,559	סך הכל רווח כולל לתקופה
					רווח לתקופה המיוחס ל:
531,328	83,665	111,461	273,881	287,757	בעלי מניות החברה
45,182	7,969	10,182	27,661	24,625	זכויות שאינן מקנות שליטה
576,510	91,634	121,643	301,542	312,382	
					סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
531,511	83,670	111,346	274,049	287,934	בעלי מניות החברה
45,182	7,969	10,182	27,661	24,625	זכויות שאינן מקנות שליטה
576,693	91,639	121,528	301,710	312,559	
					רווח למניה רגילה 1 ש"ח (בש"ח)
12.56	1.97	2.51	6.48	6.58	המיוחס לבעלי מניות החברה :
					רווח בסיסי
42,303	42,407	44,408	42,269	43,744	מספר המניות ששימשו לחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015

הון המיוחס לבעלים של החברה									
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון	קרן הון	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע		
				בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	בגין תרגום הפרשי				בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
בלתי מבוקר									
3,912,229	323,398	3,588,831	2,280,120	(8,021)	(3,895)	3,614	1,259,641	57,372	יתרה ליום 1 בינואר 2015 (מבוקר)
312,559	24,625	287,934	287,757	-	177	-	-	-	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
1,585	-	1,585	-	-	-	1,585	-	-	תשלום מבוסס מניות
(145,000)	-	(145,000)	(145,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
(733)	(733)	-	-	-	-	-	-	-	פרעון שטרי הון בחברת בת
(16,800)	(16,800)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק בחברה בת
<u>4,331,636</u>	<u>330,490</u>	<u>4,001,146</u>	<u>2,422,877</u>	<u>(8,021)</u>	<u>(3,718)</u>	<u>3,089</u>	<u>1,527,546</u>	<u>59,373</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2015

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014

הון המיוחס לבעלים של החברה								
זכויות שאינן מקנות שליטה	הון 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
3,503,116	57,129	1,244,191	4,527	(4,078)	(8,021)	1,923,792	3,217,540	285,576
301,710	-	-	-	168	-	273,881	274,049	27,661
12,939	243	15,450	(2,754)	-	-	-	12,939	-
1,506	-	-	1,506	-	-	-	1,506	-
(130,000)	-	-	-	-	-	(130,000)	(130,000)	-
(1,760)	-	-	-	-	-	-	-	(1,760)
(5,600)	-	-	-	-	-	-	-	(5,600)
<u>3,681,911</u>	<u>57,372</u>	<u>1,259,641</u>	<u>3,279</u>	<u>(3,910)</u>	<u>(8,021)</u>	<u>2,067,673</u>	<u>3,376,034</u>	<u>305,877</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2014 (מבוקר)

שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014:

סך הכל רווח כולל לתקופה

הנפקת מניות לעובדים

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שחולק

פרעון שטרי הון בחברה בת

דיבידנד שחולק בחברה בת

יתרה ליום 30 בספטמבר 2014

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015

הון המיוחס לבעלים של החברה									
זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	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	עודפים	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מניות	הנפרע	סך-הכל	סך-הכל	
4,260,645	322,006	3,938,639	2,361,416	(8,021)	(3,603)	1,928	1,527,546	59,373	יתרה ליום 1 ביולי 2015
121,528	10,182	111,346	111,461	-	(115)	-	-	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015:
1,161	-	1,161	-	-	-	1,161	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
(50,000)	-	(50,000)	(50,000)	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(298)	(298)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
(1,400)	(1,400)	-	-	-	-	-	-	-	פרעון שטרי הון בחברת בת
4,331,636	330,490	4,001,146	2,422,877	(8,021)	(3,718)	3,089	1,527,546	59,373	יתרה ליום 30 בספטמבר 2015

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014

הון המיוחס לבעלים של החברה									
זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	קרבן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרבן הון בגין הפרשי תרגום	קרבן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע			
סך-הכל	סך-הכל	עודפים	בלתי מבוקר						
3,639,447	302,468	3,336,979	2,029,008	(8,021)	(3,915)	2,894	1,259,641	57,372	יתרה ליום 1 ביולי 2014
91,639	7,969	83,670	83,665	-	5	-	-	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014:
385	-	385	-	-	-	385	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
(45,000)	-	(45,000)	(45,000)	-	-	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
(1,760)	(1,760)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
(2,800)	(2,800)	-	-	-	-	-	-	-	פרעון שטרי הון בחברה בת
									דיבידנד שחולק בחברה בת
<u>3,681,911</u>	<u>305,877</u>	<u>3,376,034</u>	<u>2,067,673</u>	<u>(8,021)</u>	<u>(3,910)</u>	<u>3,279</u>	<u>1,259,641</u>	<u>57,372</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2014	30.9.2015	30.9.2014	30.9.2015	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
576,510	91,634	121,643	301,542	312,382	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח לתקופה
					התאמות בגין:
					חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו
(8,121)	258	(6,297)	9,596	(14,960)	רווח הון ממכירת השקעה בחברה כלולה
(23,298)	(23,080)	-	(23,298)	-	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה פחות והפחותות
(186,953)	5,075	(24,241)	(23,404)	39,523	הפסד הון ממימוש רכוש קבוע
2,940	707	588	2,202	2,247	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
620	651	-	651	-	מסים על ההכנסה ברווח לתקופה
1,841	385	1,161	1,506	1,585	הוצאות מימון מהלוואות שניתנו, נטו
198,198	36,162	37,197	128,582	116,831	עליית (ירידת ערך) הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
4,386	(1,237)	(779)	3,926	(684)	עליית (ירידת) ערך אגרות חוב ושינויים בריבית שנצברה
(5,966)	746	(763)	(4,444)	(9,787)	שערוך והפחתת נכיון תמורה נדחית
(78,937)	25,822	27,643	(24,694)	(29,462)	שערוך אופציות ותמורה מותנית, נטו
(1,721)	(623)	(1,774)	(1,391)	(1,191)	שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
(3,488)	(2,183)	-	(2,183)	-	
1,952	(2,189)	1,418	(3,452)	(2,993)	
477,963	132,128	155,796	365,139	413,492	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
2,398	(3,759)	(6,049)	(1,196)	(737)	ירידה (עליה) בלקוחות
2,813	2,920	4,196	5,291	5,842	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(2,451)	4,711	(5,171)	4,406	2,335	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(1,331)	(5,837)	4,704	(5,189)	8,787	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(1,822)	(17)	(263)	(97)	(1,347)	עלייה בהתחייבויות אחרות
200	77	(488)	270	(431)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
(193)	(1,905)	(3,071)	3,485	14,449	
8,274	(1,473)	(2,646)	12,732	(17,680)	מזומנים לפעילות שוטפת
486,044	128,750	150,079	381,356	410,261	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2014	30.9.2015	30.9.2014	30.9.2015	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015	30.9.2014	30.9.2015	
46,699	33,244	3,999	45,669	3,445	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
(135,427)	99,780	(17,638)	(358,944)	(85,704)	הלוואות ושטר הון בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(227,794)	(79,310)	(83,661)	(178,788)	(214,528)	השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
31,212	31,212	1,028	31,212	2,752	השקעה בנדל"ן להשקעה
-	-	-	-	(34,331)	תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה בניכוי מס מסים ששולמו בגין רכישת חברה בת
348,987	105,373	-	246,891	4,000	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בקיזוז מסים
(634)	(155)	(293)	(461)	(471)	השקעה ברכוש קבוע
(223,063)	(225,555)	1,101	(245,998)	(5,160)	קבלת (מתן) הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
(160,020)	(35,411)	(95,464)	(460,419)	(329,997)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(175,000)	(45,000)	(50,000)	(130,000)	(145,000)	דיבידנד ששולם
(5,600)	(2,800)	(1,400)	(5,600)	(16,800)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
21,000	21,000	-	21,000	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(310,482)	(19,769)	(18,099)	(49,651)	(44,451)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(82,383)	(33,223)	(39,441)	(82,385)	(153,289)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
96,551	54,119	-	97,849	-	פרעון (מתן) הלוואה לבעלי מניות בחברה בת
(1,427)	(354)	(356)	(1,071)	(1,067)	רכישה נוספת של מניות חברת בת
861,966	(346)	-	861,966	921,090	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
12,939	-	-	12,939	5,722	הנפקת מניות לעובדים
(1,604)	-	-	(1,232)	(1,000)	פרעון התחייבויות לאחרים
(654,900)	(199,974)	(202,087)	(472,819)	(478,348)	פרעון ופדיון אגרות חוב
(60,648)	(60,648)	-	(60,648)	-	פרעון שטרי הון לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
-	-	-	-	262,074	תמורה מהנפקת מניות
(299,588)	(286,995)	(311,383)	190,348	348,931	מזומנים, נטו, לפעילות מימון
26,436	(193,656)	(256,769)	111,285	429,195	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
68,922	373,863	781,322	68,922	95,358	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
95,358	180,207	524,553	180,207	524,553	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2014	30.9.2015	30.9.2014	30.9.2015
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2014	19,663	15,899	19,663	15,899
	-	7,581	-	15,162
	1,650	-	1,650	-
	5,000	-	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2014	30.9.2015	30.9.2014	30.9.2015
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
31.12.2014	427,692	81,320	305,618	280,177
	38,666	9,013	29,036	27,275

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 (בעצמה ו/או באמצעות תאגידים בשליטתה) 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 בספטמבר, 2015 ולתקופות של תשעה ושלושה 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	30.9.2014	30.9.2015	
100.1	100.3	99.9	מדד המחירים לצרכן (בנקודות):
3.889	3.695	3.923	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר):

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2014	30.9.2015	30.9.2014	30.9.2015	
31.12.2014					שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן
	0.29	0.30	0.10	(0.20)	
					שיעור השינוי במטבע דולר של ארה"ב
	7.48	4.09	6.45	0.87	

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.

30.09.2015

סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
397,005	-	-	397,005
23,335	23,335	-	-
420,340	23,335	-	397,005

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		30.09.2015	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
7,883,211	7,339,715	8,177,712	7,767,937
295,767	273,778	287,857	258,834
1,450,668	1,355,568	1,404,703	1,301,320

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 ובכפוף לקיום התנאים הנדרשים לכך על פי דין.
בחודשים מאי ואוגוסט 2015 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנדים בסך של 50 מיליון ₪ כל אחת, אשר שולמו בחודשים יוני וספטמבר, 2015 בהתאמה.
ביום 17 בנובמבר, 2015 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח, אשר ישולם במהלך חודש דצמבר, 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)

ה. 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.

ו. 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, ותירשמנה 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. עם 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 מחובה 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 תמומשנה 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 זימונן של האסיפות כאמור ליום 7.9.2015.

כפי שדווח על ידי החברה ביום 26.7.2015, החברה דחתה את האסיפות ליום 25.11.2015 וביום 16.11.2015 אושרה בקשתה של החברה ושל בריטיש לדחייה נוספת של האסיפות וזאת על מנת לאפשר את המשך מיצוי ההליכים מול רשות המיסים. בהתאם נדחו האסיפות ליום 25.1.2016.

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

ז. זכייה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לחכירת מקרקעין בתל אביב - יפו (דרום הקריה)

ביום 8 בספטמבר, 2015 התקבלה הצעתה של החברה יחד עם חברת אפריקה ישראל נכסים בע"מ, אשר הגישו הצעה בחלקים שווים, לחכירת מגרש מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לתקופה של 49 שנים עם אופציה ל- 49 שנים נוספות (להלן: "המגרש"). המגרש ממוקם בדרום הקריה בתל אביב ומשתרע על שטח של כ- 13,000 מ"ר ומיועד להקמת פרויקט של שטחי משרדים ומסחר. בהתאם לתב"ע החלה על המגרש ניתן להקים על המגרש כ- 114 אלף מ"ר שטחים המיועדים לשיווק.

התמורה הכוללת על פי ההצעה שהתקבלה נקבעה על סך של 578 מיליוני ש"ח (כולל היטל פיתוח), חלק החברה 50%.

במהלך הרבעון שילמה החברה כ-24 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ) ויתרת התמורה בגובה חלקה של החברה בגין רכישת המגרש בסך 265 מיליוני ש"ח שולמה בחודש אוקטובר, 2015 במקביל לחתימה על הסכם לחכירת המגרש עם רמ"י.

הרכישה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה.

ח. הקצאת אופציות לעובדים

ביום 17.11.2015 אישר דירקטוריון החברה הקצאת 280,892 כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, לשישה נושאי משרה בחברה (שאינם דירקטורים או מנכ"ל) (ביחס לנושאי המשרה אושרה הקצאת האופציות גם בועדת התגמול של החברה שהתקיימה ביום 18.10.2015) וכן לשלושה מנהלים נוספים בחברה (ביחד להלן: "הניצעים"). כתבי האופציה יוקצו לניצעים כאמור בהתאם למדיניות התגמול של החברה (ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) ולתוכנית האופציות של החברה כפי שאושרה בשנת 2013 ("תוכנית האופציות").

זכאות הניצעים לקבלת כתבי האופציה תתגבש בשתי מנות שוות, כדלקמן: א. הזכאות לקבלת מחצית מכתבי האופציה תתגבש לאחר שנתיים מיום הקצאת כתבי האופציה בפועל לניצעים; ב. הזכאות לקבלת המחצית השנייה של כתבי האופציה תתגבש לאחר שלוש שנים מיום הקצאת כתבי האופציה בפועל לניצעים.

בכפוף להוראות תוכנית האופציות, מועד הפקיעה של כל אחת מהמנות כאמור לעיל, יהיה שנה ממועד הבשלתה. מחיר המימוש של כל אחד מכתבי האופציה הינו 139.23 ש"ח (כפוף להתאמות המפורטות בתוכנית האופציות) (להלן: "מחיר המימוש של כתבי האופציה") אשר משקף את הגבוה מבין: השניים: (א) ממוצע משוקלל של שערי הנעילה של מניית החברה בתקופה מייצגת של 30 ימי המסחר שקדמו למועד אישור הקצאת כתבי האופציה בדירקטוריון החברה; (ב) 5% מעל מחיר הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד החלטת הדירקטוריון בדבר הענקת כתבי האופציה.

הקצאת האופציות מותנה בקבלת אישורה של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ לרישום המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה למסחר. בסמוך לאחר פרסום דוח זה תפנה החברה לבורסה לצורך קבלת האישור כאמור.

השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו לעיל, נכון למועד הענקתם, עמד על סך של 5,716,248 ש"ח ובהתחשב במחיר מימוש של 139.23 ש"ח, אשר נגזר ממחיר הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד אישור הענקת האופציות בדירקטוריון החברה בתוספת פרמיה בת 5% (אשר נמצאה כחלופה הגבוהה מבין החלופות הנזכרות לעיל). סכום זה ייזקף לרווח והפסד על פני תקופת ההבשלה.

מליסרון בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של מליסרון בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 בספטמבר 2015 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה 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 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל אביב 17 בנובמבר, 2015

זיו האפט
רואי חשבון

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

31.12.2014	30.9.2014	30.9.2015	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים
			נכסים שוטפים:
27,923	125,621	456,239	מזומנים ושווי מזומנים
276,902	505,773	368,210	נכסים פיננסיים לזמן קצר
2,841	2,830	3,686	לקוחות
2,596	1,191	5,057	חייבים ויתרות-חובה
460,822	247,109	186,461	חברות בנות
771,084	882,524	1,019,653	
			נכסים לא שוטפים:
4,105,730	3,917,402	4,369,353	השקעות במוחזקות
2,449,467	2,382,026	2,731,614	הלוואות ושטרי הון למוחזקות
61,023	60,692	62,214	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
2,251	2,418	2,079	רכוש קבוע
2,084,000	1,996,000	2,111,729	נדל"ן להשקעה
8,702,471	8,358,538	9,276,989	
9,473,555	9,241,062	10,296,642	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות:
459,254	459,181	306,968	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
353,564	* 354,256	283,435	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
11,629	6,356	5,241	ספקים ונותני שירותים
99,037	* 70,597	75,083	זכאים ויתרות-זכות
94,035	89,143	113,438	הפרשות
16,205	12,274	4,191	חברות בנות
1,033,724	991,807	788,356	
			התחייבויות לא שוטפות:
4,451,818	4,498,349	5,104,067	אגרות חוב
388,498	364,052	392,865	מסים נדחים
595	602	649	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
* 10,089	* 10,218	9,559	התחייבויות לאחרים
4,851,000	4,873,221	5,507,140	
			הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:
1,308,711	1,308,361	1,578,269	הון מניות נפרע וקרנות הון
2,280,120	2,067,673	2,422,877	עודפים
3,588,831	3,376,034	4,001,146	
9,473,555	9,241,062	10,296,642	

* סווג מחדש

אופיר שריד
סמנכ"ל כספיםאבי לוי
מנכ"לליאורה עופר
יו"ר הדירקטוריון17 בנובמבר 2015
תאריך 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2014	30.9.2015	30.9.2014	30.9.2015	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
169,312	44,665	45,558	127,332	128,960	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
15,229	5,652	4,837	12,702	12,211	עלויות אחזקה ותפעול
154,083	39,013	40,721	114,630	116,749	רווח גולמי
94,209	(2,457)	3,520	6,866	(4,502)	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה
248,292	36,556	44,241	121,496	112,247	
5,334	626	(580)	4,456	(2,070)	הוצאות (הכנסות) שיווק
26,639	5,956	6,116	20,001	18,552	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,639)	(409)	(939)	(500)	865	הכנסות (הוצאות) אחרות
213,680	29,565	37,766	96,539	96,630	רווח מפעולות רגילות
163,951	60,863	58,124	142,615	132,624	הוצאות מימון
91,712	36,075	31,925	88,247	71,649	הכנסות מימון
442,148	80,564	102,782	253,835	265,480	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
583,589	85,341	114,349	296,006	301,135	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(52,261)	(1,676)	(2,888)	(22,125)	(13,378)	מסים על ההכנסה
531,328	83,665	111,461	273,881	287,757	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
183	5	(115)	168	177	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
531,511	83,670	111,346	274,049	287,934	

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2014	30.9.2015	30.9.2014	30.9.2015
31.12.2014	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
51	11	12	34	(277)
(82,521)	161,613	69,314	196,684	(4,561)
-	-	-	-	(11,376)
(135,684)	100,482	(19,176)	(359,358)	(88,196)
(9,104)	(3,518)	(30,715)	(9,272)	(36,805)
(227,258)	258,588	19,435	(171,912)	(141,215)
(175,000)	(45,000)	(50,000)	(130,000)	(145,000)
99,886	(33,000)	(39,365)	99,886	(151,365)
(266,400)	(149,399)	-	(270,070)	(15,047)
861,966	(346)	-	861,966	921,091
12,939	-	-	12,939	-
-	-	-	-	267,796
(347,978)	(195,984)	(196,623)	(315,763)	(321,045)
185,413	(423,729)	(285,988)	258,958	556,430
10,993	(178,049)	(259,672)	108,691	428,316
16,930	303,670	715,911	16,930	27,923
27,923	125,621	456,239	125,621	456,239

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

הלוואות לשוכרים ואחרים
הלוואות ושטר הון לחברות מוחזקות, נטו
מיסים ששולמו בגין רכישת חברה מוחזקת
השקעה בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

דיבידנד ששולם
אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן
קצר, נטו
פרעון הלוואה לזמן ארוך מחברה בת וריבית
בגינה
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
הנפקת מניות 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2014	30.9.2015	30.9.2014	30.9.2015
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
-	950	-	950	-

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.9.2014	30.9.2015	30.9.2014	30.9.2015
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
200,386	69,301	61,572	175,706	160,300
85,458	24,944	26,537	71,268	67,970

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 בספטמבר 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 30.6.2015 (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 הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל: הבקרה הפנימית היא אפקטיבית;

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

תאריך: 17 בנובמבר, 2015

מליסרון בע"מ

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקידם</u>	<u>חתימה</u>	<u>תאריך חתימה</u>
ליאורה עופר	יו"ר דירקטוריון	_____	17.11.15
אבי לוי	מנכ"ל	_____	17.11.15

הצהרת מנהל כללי

אני, אבי לוי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של מליסרון בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי 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 על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

היום: 17 בנובמבר, 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 השלישי 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 משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

היום: 17 בנובמבר, 2015

אופיר שריד