

## מליסרון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקר)

מליסרון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

1	דוח סקירה
2	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
3	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
4-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-15	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 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

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

תל-אביב, 13 בנובמבר, 2017

זיו האפט  
רואי חשבון

31.12.2016	30.9.2016	30.9.2017
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
132,968	85,519	539,741
235,899	239,848	555,132
22,929	20,422	17,932
43,355	37,895	41,313
23,114	17,745	18,061
458,265	401,429	1,172,179
225,986	768,714	211,792
230,756	516,327	235,643
532,926	444,936	532,293
74,972	74,696	77,141
9,254	8,707	8,587
16,873,491	15,067,770	17,398,858
17,947,385	16,881,150	18,464,314
18,405,650	17,282,579	19,636,493
840,545	308,439	269,160
738,554	686,931	611,000
116,702	93,210	85,614
253,286	225,582	211,884
229,376	238,755	141,934
2,178,463	1,552,917	1,319,592
7,373,813	7,708,113	8,967,457
1,128,957	1,069,899	1,083,508
2,020,502	1,887,671	2,162,944
1,084	2,893	966
75,643	87,545	90,958
10,599,999	10,756,121	12,305,833
5,068,474	4,611,653	5,409,653
558,714	361,888	601,415
5,627,188	4,973,541	6,011,068
18,405,650	17,282,579	19,636,493

**נכסים שוטפים:**

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

**נכסים לא שוטפים:**

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

**התחייבויות שוטפות:**

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

**התחייבויות לא שוטפות:**

אגרות חוב  
התחייבויות לתאגידים 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

13 בנובמבר, 2017

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2016	30.9.2017	30.9.2016	30.9.2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
1,356,278	366,109	404,988	1,003,952	1,161,833	הכנסות מדמי שכירות ואחרות
368,113	110,600	124,952	274,917	317,874	עלויות אחזקה ותפעול
988,165	255,509	280,036	729,035	843,959	רווח גולמי
199,882	15,092	14,574	(98,053)	295,015	עליית (ירידת) ערך שווי הוגן נדליין להשקעה, נטו
59,000	14,438	13,805	44,239	42,215	הוצאות הנחלה וכלליות
3,015	441	851	1,287	2,679	הוצאות פרסום ושיווק
68,536	5,978	3,132	50,023	8,766	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
7,221	1,469	664	15,147	15,621	הוצאות אחרות, נטו
1,187,347	260,231	282,422	620,332	1,087,225	רווח מפעולות רגילות
296,485	113,883	38,217	241,349	349,679	הוצאות מימון
55,015	14,563	10,790	43,693	25,168	הכנסות מימון
945,877	160,911	254,995	422,676	762,714	רווח לפני ניכוי מסים על ההכנסה
(39,469)	22,773	74,547	(17,000)	197,571	מסים על ההכנסה
985,346	138,138	180,448	439,676	565,143	<b>רווח לתקופה</b>
					<b>רווח כולל אחר לאחר מסים בגין:</b>
-	(7)	-	(4)	(205)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
985,346	138,131	180,448	439,672	564,938	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>
					<b>רווח לתקופה המיוחס ל:</b>
926,832	129,610	169,994	416,658	513,230	בעלי מניות החברה
58,514	8,528	10,454	23,018	51,913	זכויות שאינן מקנות שליטה
985,346	138,138	180,448	439,676	565,143	
					<b>סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</b>
926,832	129,603	169,994	416,654	513,025	בעלי מניות החברה
58,514	8,528	10,454	23,018	51,913	זכויות שאינן מקנות שליטה
985,346	138,131	180,448	439,672	564,938	
					<b>רווח למניה רגילה 1 ש"ח לבעלי מניות החברה:</b>
20.85	2.92	3.82	9.38	11.54	רווח בסיסי ומדולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע		
5,627,188	558,714	5,068,474	3,481,700	(8,021)	(3,650)	9,148	1,529,837	59,460	יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)
									שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017:
564,938	51,913	513,025	513,230	-	(205)	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
3,154	-	3,154	-	-	-	3,154	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(175,000)	-	(175,000)	(175,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
(9,212)	(9,212)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
<u>6,011,068</u>	<u>601,415</u>	<u>5,409,653</u>	<u>3,819,930</u>	<u>(8,021)</u>	<u>(3,855)</u>	<u>12,302</u>	<u>1,529,837</u>	<u>59,460</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
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	
									יתרה ליום 1 בינואר 2016 (מבוקר)
4,697,892	347,739	4,350,153	2,769,868	(8,021)	(3,650)	5,037	1,527,546	59,373	
									שינויים בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016:
439,672	23,018	416,654	416,658	-	(4)	-	-	-	סך הכל רווח כולל לתקופה
-	-	-	-	-	-	(2,378)	2,291	87	הנפקת מניות
4,846	-	4,846	-	-	-	4,846	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(160,000)	-	(160,000)	(160,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
(8,869)	(8,869)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
4,973,541	361,888	4,611,653	3,026,526	(8,021)	(3,654)	7,505	1,529,837	59,460	יתרה ליום 30 בספטמבר 2016

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	קצב הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קצב הון בגין הפרשי תרגום	קצב הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	סך-הכל	סך-הכל	
סך-הכל	סך-הכל	עודפים	בלתי מבוקר	עודפים	עודפים	עודפים	עודפים	עודפים	
5,891,149	592,557	5,298,592	3,709,936	(8,021)	(3,855)	11,235	1,529,837	59,460	יתרה ליום 1 ביולי 2017
180,448	10,454	169,994	169,994	-	-	-	-	-	שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017:
1,067	-	1,067	-	-	-	1,067	-	-	סך הכל רווח כולל לשנה
(60,000)	-	(60,000)	(60,000)	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(1,596)	(1,596)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
6,011,068	601,415	5,409,653	3,819,930	(8,021)	(3,855)	12,302	1,529,837	59,460	יתרה ליום 30 בספטמבר 2017

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.



## לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
4,890,447	355,040	4,535,407	2,951,916	(8,021)	(3,647)	5,862	1,529,837	59,460
<b>יתרה ליום 1 ביולי 2016</b>								
<b>שינויים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016:</b>								
138,131	8,528	129,603	129,610	-	(7)	-	-	-
סך הכל רווח כולל לתקופה								
1,643	-	1,643	-	-	-	1,643	-	-
תשלום מבוסס מניות								
(55,000)	-	(55,000)	(55,000)	-	-	-	-	-
דיבידנד שחולק								
(1,680)	(1,680)	-	-	-	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת								
<u>4,973,541</u>	<u>361,888</u>	<u>4,611,653</u>	<u>3,026,526</u>	<u>(8,021)</u>	<u>(3,654)</u>	<u>7,505</u>	<u>1,529,837</u>	<u>59,460</u>
<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2016</b>								

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2016 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות 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	
4,697,892	347,739	4,350,153	2,769,868	(8,021)	(3,650)	5,037	1,527,546	59,373	יתרה ליום 1 בינואר 2016
שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016:									
985,346	58,514	926,832	926,832	-	-	-	-	-	סך הכל רווח כולל לשנה
6,489	-	6,489	-	-	-	6,489	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(215,000)	-	(215,000)	(215,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד שחולק
-	-	-	-	-	-	(2,378)	2,291	87	הנפקת מניות
161,330	161,330	-	-	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה שאוחדה לראשונה
(8,869)	(8,869)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
<u>5,627,188</u>	<u>558,714</u>	<u>5,068,474</u>	<u>3,481,700</u>	<u>(8,021)</u>	<u>(3,650)</u>	<u>9,148</u>	<u>1,529,837</u>	<u>59,460</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

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		
	30.9.2016	30.9.2017	30.9.2016	30.9.2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
985,346	138,138	180,448	439,676	565,143	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
					רווח לתקופה
					התאמות בגין:
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
(41,633)	(5,978)	(3,133)	(23,122)	(8,767)	לפי שיטת השווי המאזני בניכוי
(199,882)	(15,092)	(14,574)	98,053	(295,015)	דיבידנד שהתקבל, נטו
2,733	626	674	1,932	1,984	ירידת (עליית) ערך שווי הוגן נדל"ן
6,489	1,643	1,067	4,846	3,154	להשקעה
(39,469)	22,773	74,547	(17,000)	197,571	פחת והפחותות
(6,904)	-	-	(6,904)	-	הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס
					מניות
(42,924)	-	-	-	-	מסים על ההכנסה
(5,815)	(1,743)	(1,566)	(5,961)	(3,155)	רווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי
(5,331)	222	(8,855)	(5,711)	(1,015)	רווח ממדידה מחדש של ההשקעה
(77,895)	33,633	(21,573)	(18,373)	75,018	בחברה המטופלת בשיטת השווי
8,321	(727)	(161)	(1,398)	3,441	המאזני שאוחדה לראשונה
96	-	-	96	-	הכנסות מימון מהלוואות שניתנו, נטו
(6,627)	(2,478)	(6,166)	(5,897)	(9,304)	שערוך הלוואות מתאגידים בנקאיים
576,505	171,017	200,708	460,237	529,055	ואחרים ושינוי בריבית שנצברה
					שערוך והחלפת אגרות חוב ושינויים
					בריבית שנצברה
					שערוך והפחתת נכיון תמורה נדחית
					שערוך היטלים לזמן ארוך
					שערוך נכסים פיננסיים לזמן קצר
					<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
(9,914)	(3,622)	(8,981)	(4,454)	2,042	ירידה (עלייה) בלקוחות
5,853	5,129	(686)	(498)	5,027	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(1,848)	(5,430)	2,476	(3,419)	(7,792)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
24,915	12,875	11,413	10,027	22,480	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(1,819)	95	(238)	(975)	(566)	עליה (ירידה) בהתחייבויות אחרות
(1,530)	(123)	(26)	279	(118)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין
15,657	8,924	3,958	960	21,073	הטבות לעובדים, נטו
					<b>מזומנים לפעילות שוטפת</b>
(54,207)	(27,432)	(28,866)	(50,197)	(196,754)	מס הכנסה ששולם, נטו
537,955	152,509	175,800	411,000	353,374	<b>מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</b>

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		
	30.9.2016	30.9.2017	30.9.2016	30.9.2017	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
10,448	10,448	-	10,448	-	החזר מקדמה ששולמה בגין נדל"ן להשקעה
(633,519)	(505,095)	(93)	(587,106)	5,669	הלוואות ושטר הון בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
28,947	60,981	(3,912)	24,268	(309,929)	השקעות בנכסים פיננסיים לזמן קצר, נטו
(340,552)	(66,258)	(63,168)	(287,745)	(272,081)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(317,848)	-	-	(131,904)	-	רכישת חברות מוחזקות שאוחדו לראשונה
799	-	-	799	-	תמורה ממימוש השקעה בחברה כלולה
-	-	-	-	(11,450)	מיסים ששולמו בגין רכישת חברה בת
(22,284)	-	-	(16,557)	-	החזר תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(2,355)	(407)	(540)	(1,218)	(1,643)	השקעה ברכוש קבוע
(4,733)	12,725	1,331	(3,517)	20,348	החזר (מתן) הלוואות ופקדונות לזמן קצר וזמן ארוך, נטו
(1,281,097)	(487,606)	(66,382)	(992,532)	(569,086)	<b>מזומנים, נטו, לפעילות השקעה</b>
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(215,000)	(55,000)	(60,000)	(160,000)	(175,000)	דיבינדנד ששולם
(8,869)	(1,680)	(1,596)	(8,869)	(9,212)	דיבינדנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת
(95,844)	(63,902)	(18,140)	(88,932)	(43,920)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
476,240	(29,937)	(153,945)	(50,625)	(575,364)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים לזמן קצר, נטו
16,093	23,408	(1,330)	23,408	12,414	קבלת הלוואה מבעלי מניות בחברה בת
(1,408)	(354)	(353)	(1,055)	(1,058)	רכישה נוספת של מניות חברת בת הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
1,167,440	(1,648)	(11,273)	1,167,440	1,851,201	פרעון ופדיון אגרות חוב
(652,966)	(208,704)	(217,639)	(404,740)	(436,576)	
685,686	(337,817)	(464,276)	476,627	622,485	<b>מזומנים, נטו, לפעילות מימון</b>
(57,456)	(672,914)	(354,858)	(104,905)	406,773	<b>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
190,424	758,433	894,599	190,424	132,968	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>
132,968	85,519	539,741	85,519	539,741	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2016	30.9.2017	30.9.2016	30.9.2017	
31.12.2016	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	ספקים וזכאים בגין נדל"ן להשקעה
מבוקר	20,215	6,653	20,215	6,653	
29,636					

## נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים :

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.9.2016	30.9.2017	30.9.2016	30.9.2017	
31.12.2016	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	ריבית ששולמה
מבוקר	83,347	70,740	272,493	268,583	
387,678					ריבית שהתקבלה
31,329	4,176	1,783	18,807	5,199	

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## ביאור 1 - כללי:

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

**קניונים ומרכזים מסחריים** - בבעלות הקבוצה 21 קניונים ומרכזים מסחריים בפריסה כלל ארצית, מהקריות בצפון ועד אילת בדרום, מרביתם בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. מתוך סך המרכזים המסחריים והקניונים הנ"ל, 20 הינם בבעלות ושליטה מלאה של הקבוצה ו-1 בשליטה משותפת עם צדדים שלישיים. **פארקים למשרדים ותעשייה עתירת ידע** וכן **בנייני משרדים** - בבעלות הקבוצה חמישה מתחמי נדל"ן למשרדים המושכרים על ידי הקבוצה וכן בנייני משרדים המהווים חלק ממתחמי הקניונים. החברה נסחרת בבורסה החל מיום 29 ביולי 1992. בעלת השליטה בחברה היא חברת עופר השקעות בע"מ (להלן: "עופר השקעות") המחזיקה בכ-60.82% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. מען החברה: שדרות אבא אבן 1 הרצליה פיתוח.

## ב. אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים:

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

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

## ד. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן הידוע, שערי החליפין של דולר ארה"ב ושיעורי השינוי בתקופות הדיווח:

<u>31.12.2016</u>	<u>30.9.2016</u>	<u>30.9.2017</u>	
100.0	100.3	100.2	מדד המחירים לצרכן (בנקודות) לפי מדד ידוע
3.845	3.758	3.529	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2016	30.9.2016	30.9.2017	30.9.2017	
(0.30)	0.40	(0.50)	-	0.20	מדד המחירים לצרכן - לפי מדד ידוע
(1.46)	(2.29)	0.94	(3.69)	(8.22)	דולר של ארה"ב

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

דוחות כספיים ביניים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2017 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. יש לעיין בדוחות הכספיים אלה יחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים הנלווים להם.

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

## ביאור 3 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן:

## מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן:

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

**רמה 1:** שווי הוגן 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.

30.09.2017

סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
555,132	-	-	555,132
555,132	-	-	555,132

## נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

ניירות ערך סחירים

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

31.12.2016		30.09.2017		התחייבויות פיננסיות
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
8,266,464	7,962,160	9,835,712	9,418,599	אגרות חוב סחירות
254,239	231,572	236,257	209,923	אגרות חוב לא סחירות
1,281,963	1,198,709	1,236,545	1,146,325	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה

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

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

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

## ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תקופת הדיווח:

## א. הנפקת אגרות חוב:

1. בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 11 בינואר, 2017 הנפיקה החברה אגרות חוב בהיקף כולל של כ- 948.7 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של כ- 931.2 מיליון ש"ח באמצעות הנפקת סדרה חדשה והרחבת 2 סדרות קיימות בהתאם לפירוט, כדלקמן:

## א. הרחבת אגרות החוב סדרה י"א:

כ- 419.4 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 0.983 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 412.3 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.75%.

## ב. הרחבת אגרות החוב סדרה ט"ו:

כ- 273.3 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 0.995 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 271.9 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.79%.

## ג. הנפקת אגרות חוב סדרה ט"ז:

כ- 255.96 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 255.96 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.49%. אגרת החוב צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 2.35%. קרן אגרות החוב והריבית ייפרעו ב- 21 תשלומים כדלקמן:

20 תשלומים שווים של 1% כל אחד מקרן החוב, אשר ישולמו פעמיים בשנה, בימים 1 באפריל ו- 1 באוקטובר, החל מיום 1 באפריל 2017 ועד ליום 1 באוקטובר 2026 (כולל). יתרת הקרן (80%) תשולם בתשלום אחד ביום 1 באפריל, 2027.

הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, החל מיום 1 באפריל, 2017 ועד ליום 1 באפריל 2027 (כולל). אגרות החוב מובטחות בשעבוד מדרגה שניה על מתחם עופר גרנד קניון באר שבע.

2. בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 6 ביוני, 2017 הנפיקה החברה אגרות חוב בהיקף כולל של כ- 903.3 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של כ- 931.2 מיליון ש"ח באמצעות הרחבת 2 סדרות קיימות בהתאם לפירוט, כדלקמן:

## א. הרחבת אגרות החוב סדרה י"א:

כ- 492.2 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1.034 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 509 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 2.19%.

## ב. הרחבת אגרות החוב סדרה ט"ו:

כ- 411.1 מיליון ש"ח ע.ג. לפי מחיר 1.046 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בתמורה לסך ברוטו של כ- 430 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 3.15%.



ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים מהותיים במהלך התקופה ולאחר תקופת הדיווח (המשך):

**ב. החלפת אגרות חוב:**

בהתאם לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 29 בינואר, 2017 להצעת רכש חליפין חלקית של אג"ח ה' על פי דוח הצעת מדף מיום 29 בינואר, 2017 פנתה החברה לכלל מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, בהצעת רכש חליפין (חלקי) עם טווח כמויות וזאת בתמורה להנפקה של אגרות החוב (סדרה י') של החברה (בהתאם ליחס ההחלפה שייקבע במכרז ובכמות כפי שתוחלט לפי שיקול דעתה של החברה) (להלן: "הצעת רכש החליפין") בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים בדבר תנאי סדרות אגרות חוב אלה, ראה ביאור 17.ב לדוחות הכספיים לשנת 2016. במסגרת הצעת רכש החליפין התקיים מכרז על יחס ההחלפה האחיד, שהינו היחס בין כמות אגרות החוב (סדרה י') אשר תנפיק החברה כנגד קבלת 1 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ה'). במכרז התקבלו הזמנות להחלפת 668,658,230 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ה') והחברה החליטה להיענות להזמנות להחלפת 418,318,720 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ה'). יחס ההחלפה של אגרות החוב (סדרה ה') שנקבע במכרז על יחס ההחלפה הוא 1.299, קרי בגין כל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב (סדרה ה') שנימסרו לחברה בהתאם לדוח ההצעה, הנפיקה החברה 1.299 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה י') בדרך של הרחבת סדרה ובסה"כ 543,396,017 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ה') שנרכשו ע"י החברה, בוטלו ונמחקו מהמסחר בבורסה, היתרה בספרים של אגרות החוב שהוחלפו היתה 473,783 אלפי ש"ח (כולל יתרת ריבית לשלם ופרמיה צבורה).

לאחר תקופת הדיווח, על פי דוח הצעת מדף מיום 10 באוקטובר 2017 ביצעה החברה ביום 23 באוקטובר 2017 הצעת רכש חליפין שניה בדרך של מכרז.

במכרז התקבלו הזמנות להחלפת 569,530,608 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ה') והחברה החליטה להיענות להזמנות להחלפת 235,548,932 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ה'). יחס ההחלפה של אגרות החוב (סדרה ה') שנקבע במכרז על יחס ההחלפה הוא 1.207, קרי בגין כל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב (סדרה ה') שנימסרו לחברה בהתאם לדוח ההצעה, הנפיקה החברה 1.207 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה י') בדרך של הרחבת סדרה ובסה"כ 284,307,560 ש"ח ע.ג.

שתי עסקאות ההחלפה הינן בבחינת החלפת מכשירי חוב בעלי תנאים שונים משמעותית ולפיכך טופלו ויטופלו כסילוק ההתחייבות המקורית בגין אגרות החוב (סדרה ה') והכרה בהתחייבות פיננסית חדשה בגין אגרות חוב (סדרה י') בשווי הוגן המבוסס על המחיר המצוטט של אגרות חוב אלה בבורסה. בגין שתי עסקאות ההחלפה לעיל הכירה ותכיר החברה במהלך שנת 2017 בהוצאות חד פעמיות בסך של כ- 78 מיליון ש"ח שנוצרו בשל חילופי אגרות החוב לעיל והארכת מח"מ החוב.

**ג. דיבידנד שהוכרז**

ברבעון הראשון לשנת 2017 שילמה החברה דיבידנד בסך 55 מיליון ש"ח בגין רווחי הרבעון הרביעי לשנת 2016.

ביום 16 במאי 2017 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ₪ בגין רווחי הרבעון הראשון לשנת 2017, אשר שולם במהלך חודש יוני 2017.

ביום 6 באוגוסט 2017 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ₪ בגין רווחי הרבעון השני לשנת 2017, אשר שולם במהלך חודש אוגוסט 2017.

ביום 13 בנובמבר 2017 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ₪ בגין רווחי הרבעון השלישי לשנת 2017, אשר שולם במהלך חודש דצמבר 2017.